



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 153ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VIC ENGENHARIA S.A.**



**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

10 de abril de 2026.

Classificação Anbima: (a) Categoria: Residencial; (b) Concentração: Concentrado; (c) Tipo de segmento (lastro): Apartamentos ou casas e Loteamento, conforme o caso; (d) Tipo de contrato: Valores Mobiliários Representativos de Dívida.



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 153ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VIC ENGENHARIA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

**I. COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) código 132 categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 60”) com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”);

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”):

**II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 21 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário”);

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como “Partes” ou individualmente, como “Parte”, vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 153ª Emissão da Companhia Província de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela VIC Engenharia S.A. (“Termo de Securitização”)*, para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

**1.1. Definições:** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

**1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos



da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural, e vice-versa. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agente de Liquidação":

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, na qualidade de instituição de pagamento responsável pelas liquidações financeiras: **(i)** das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e **(ii)** dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;

"Agente de Monitoramento":

A **AVEIRO GESTÃO E SOLUÇÕES ESTRATÉGICAS LTDA.** sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Campos dos Goytacazes, no estado do Rio de Janeiro, na Rua Barão de Lagoa Dourada, nº 478, sala 13, Centro, CEP 28.030-012, inscrita no CNPJ sob o nº 65.430.444/0001-02;

"Agente Fiduciário":

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

"Amortização Extraordinária Compulsória":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;

"ANBIMA":

**ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;

"Anúncio de Encerramento":

Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início":

Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3



da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;

“Assembleia Especial de Investidores dos CRI”:

Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:

A **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP: 01050-030 inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI;

“B3”

Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48 Centro, CEP 01010-901;

“Banco Depositário”:

Significa a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, sociedade anônima com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, 5º Andar, CEP 70092-900 inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04;

“Boletins de Subscrição”:

Os boletins de subscrição dos CRI que venham a ser formalizados por Investidores Profissionais (se assim estes desejarem considerando a dispensa do artigo 9º, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160) para formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI;

“CCI”:

A(s) cédula(s) de crédito imobiliário integral(is), sem garantia real, sob a forma escritural, emitida(s) pela Securitizadora, no



termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;

- “Cessão Fiduciária”: Significa a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- “CETIP21”: O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- “CNPJ”: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
- “CPF”: Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
- “Código ANBIMA”: Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA em vigor na presente data;
- “Código Civil”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- “Código de Processo Civil”: Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
- “Código Tributário Nacional”: Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966;
- “Compromisso(s) de Investimento”: Compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelo Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60. Os compromissos de investimento para subscrição dos CRI, os quais regularão os termos e condições para a integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização no ato da subscrição;
- “Condição Suspensiva”: Significa que, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Parcela FIT Futuros PJ estará sujeita à condição suspensiva, consistente na implementação integral das condições suspensivas previstas no respectivo Contrato de Apoio à Produção, conforme vier a ser apurado pelo Agente de Monitoramento de acordo com as informações disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal no SIOPE (enviadas pela Devedora ao Agente de Monitoramento) e no Portal das Construtoras;



“Condições Precedentes”:

Significa, quando mencionadas em conjunto, as Condições Precedentes Primeiro Desembolso e as Condições Precedentes Desembolsos Subsequentes;

“Condições Precedentes Primeiro Desembolso”:

São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra a primeira liberação de recursos à Devedora, decorrente da primeira integralização dos CRI:

(i) Ressalvados o anúncio de encerramento, o sumário de securitização, boletins de subscrição dos CRI e/ou compromissos de investimento, caso venha a ser celebrado, perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação;

(ii) Arquivamento na Junta Comercial competente das Aprovações Societárias, que foram necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

(i) Envio à Securitizadora da publicação da assembleia geral extraordinária da Devedora no Jornal de Publicação registrado na JUCEMG;

(iii) Protocolo na JUCEMG da Escritura de Emissão de Debêntures;

(iv) Registro da Escritura de Emissão de Debêntures perante o RTD Competente;

(v) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;

(vi) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, em termo



satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

(vii) Recebimento pela Securitizadora da *Legal Opinion* elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e a obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(viii) Comprovação de abertura das Contas Vinculadas (conforme abaixo definido);

(ix) Concessão, pela Devedora ao Agente de Monitoramento de acesso ao Portal das Construtoras;

(x) Atendimento às Razões de Garantia (conforme abaixo definido), considerando Saldo Devedor dos CRI (conforme abaixo definido), conforme apurado no último Relatório de Monitoramento elaborado pelo Agente de Monitoramento (conforme abaixo definido);

(xi) A emissão, subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para o primeiro desembolso;

(xii) Registro do Termo de Securitização perante a B3;

(xiii) Registro automático da Oferta junto à CVM;

(xiv) Apresentação de Declaração de Veracidade assinada pela



Devedora e Fiadores, conforme o artigo 24 da Resolução CVM 160, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder;

(xv) Apresentação de declaração de veracidade e adimplência emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora e ao Coordenador Líder, na forma da minuta constante do Anexo IV Escritura de Emissão de Debêntures, condição esta que será considerada atendida caso a Declaração de Veracidade acima descrita contemple os itens previstos no Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures;

(xvi) Apresentação de Declaração de Veracidade assinada pela Securitizadora, conforme o artigo 24 da Resolução CVM 160, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;

(xvii) Apresentação do Questionário de *Bringdown Due Diligence Call*, devidamente assinado pela Devedora, Securitizadora e ao Coordenador Líder; e

(xviii) Apresentação do Questionário de *Bringdown Due Diligence Call*, devidamente assinado pela Securitizadora, ao Coordenador Líder.

“Condições Precedentes  
Desembolsos Subsequentes”:

São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra a liberação de recursos à Devedora decorrentes das demais integralizações do CRI:

(i) Cumprimento integral das Condições Precedentes Primeiro Desembolso;

(ii) Atendimento às Razões de Garantia, considerando Saldo Devedor dos CRI (conforme abaixo definido) já contabilizando nova integralização, conforme apurado no último Relatório de Monitoramento ou Relatório Intermediário de Monitoramento elaborado pelo Agente de Monitoramento (conforme abaixo definido);

(iii) Integralização dos CRI no montante suficiente a cada respectivo desembolso subsequente;



(iv) Apresentação de declaração de veracidade e adimplência emitida pela Emissora e pelos Fiadores à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente atualizada para a data da respectiva liberação; e

(v) Apresentação de Declaração de Veracidade assinada pela Devedora e Fiadores, conforme o artigo 24 da Resolução CVM 160, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder.

“Conta do Patrimônio Separado”:

A conta corrente nº 96675-5, agência 2419, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco SA. (Código 341), conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora;

“Conta de Liquidação”:

A conta de pagamento eletrônico de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação, destinada exclusivamente à liquidação financeira: **(i)** das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e **(ii)** dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3, cujos dados (número e agência) serão identificados neste Termo de Securitização mediante aditamento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

“Conta de Livre Movimentação”:

A conta corrente nº 577058154-5, agência 4257, mantida junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora;

“Contas Vinculadas”:

Significam as contas indicadas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, de movimentação exclusiva da Securitizadora;

“Contador do Patrimônio Separado”:

A **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, 1737 – Belenzinho, CEP: 03172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;



"Contrato de Banco Depositário":

O "*Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros – ACT*" celebrado nesta data entre a Devedora, a Securitizadora e a Caixa Econômica Federal;

"Contrato de Cessão Fiduciária":

O "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" celebrado nesta data entre as SPEs, na qualidade de fiduciantes e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência anuência da Devedora;

"Contrato de Distribuição":

O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública em Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhor Esforço de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 153ª (centésima quinquagésima terceira) Emissão da Companhia Província de Securitização*", celebrado nesta data entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Devedora;

"Contrato de Monitoramento":

Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Servicing e Monitoramento de Direitos Creditórios*", a ser celebrado entre Securitizadora e o Agente de Monitoramento, com interveniência da Devedora;

"Contratos de Apoio à Produção":

Significa cada "*Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças*" celebrado entre a Caixa Econômica Federal e determinada SPE, para apoio à produção dos módulos de Empreendimentos Imobiliários;

"Contratos Imobiliário":

Significa cada "*Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida*" celebrado entre a Caixa Econômica Federal e determinada SPE FIT Elegível (conforme abaixo definido) e os adquirentes das unidades autônomas de determinados módulos dos Empreendimentos Imobiliários ("Adquirentes");

"Coordenador Líder":

Significa a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, sociedade anônima com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, 5º Andar, CEP 70092-900, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, por meio de sua Diretoria Executiva Rede de Atacado, situada na cidade de São



Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 750, 13º andar, Bela Vista, CEP 01310-908;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:

Significa, quando considerados em conjunto:

(i) os direitos creditórios, de titularidade das SPEs FIT Elegíveis (conforme abaixo definido), correspondentes à parcelas que, no âmbito dos financiamentos habitacionais concedidos Adquirentes, a Caixa Econômica Federal deverá liberar às SPEs FIT Elegíveis em suas respectivas Contas Vinculadas, independentemente da evolução das obras dos módulos em questão, em razão da fração ideal do terreno a que corresponde cada unidade comercializada (“Fração Ideal do Terreno” ou “FIT” e “Parcela FIT”, respectivamente), conforme previsto em cada Contrato Imobiliário (“Direitos Creditórios Parcela FIT”, respectivamente);

(ii) os Direitos Creditórios Parcela FIT (conforme abaixo definido) decorrentes de Contratos Imobiliários que vierem a ser firmados pelas SPEs FIT Futuras PJ (conforme abaixo definido) após a implementação da Condição Suspensiva (“Direitos Creditórios Parcela FIT Futuros PJ”);

(iii) os Direitos Creditórios Parcela FIT decorrentes de Contratos Imobiliários que vierem a ser firmados pelas SPEs FIT Futuras (conforme abaixo definido) após a contratação do Contrato de Apoio à Produção (“Direitos Creditórios Parcela FIT Futuros”); e

(iv) todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos depositados nas Contas Vinculadas, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados nas Contas Vinculadas independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (“Direitos Creditórios Contas”).

“Créditos Imobiliários”:

São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures representados pela(s) CCI, os quais compreendem, sem limitar a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal







Cláusula 3.1, (l);

“Data de Pagamento” ou  
“Data de Aniversário”:

Cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

“Data de Vencimento Final”:

Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (n);

“Data de Verificação”:

Até o 6º (sexto) Dia Útil de cada mês.

“Data de Verificação Intermediária”:

Até o 6º (sexto) Dia Útil contados da data do recebimento da Transferência Intermediária de cada mês.

“Destinação dos Recursos”

A destinação, pela Devedora e/ou por sociedades de propósito específico controladas pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, considerando a exclusão daqueles descritos nas Cláusulas 4.3 e 4.3.1 abaixo, integral e exclusivamente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do(s) Empreendimento(s) Alvo, conforme Cronograma Indicativo;

“Devedora”:

**VIC ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral nº 1.777, sala 1.702, bairro de Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 12.086.678/0001-18, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31300153118;

“Dia(s) Útil(eis)”:

Significa **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;

“Documento de Aceitação”:

Os documentos de aceitação da Oferta para cada um dos



Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 160, dispensados para os Investidores Profissionais;

- "Documentos da Operação":** Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) Instrumento de Dívida; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Distribuição; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de ACT; (vi) o Contrato de Monitoramento; (vii) Termo de Securitização e suas respectivas declarações; (viii) anúncio de início, o aviso ao mercado e o anúncio de encerramento; (ix) os boletins de subscrição das Debêntures dos CRI e, se aplicável, compromissos de investimento que vierem a ser formalizados pelos Titulares dos CRI; (x) o sumário de securitização, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
- "Emissão":** Significa a presente emissão dos CRI pela Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários;
- "Empreendimentos Alvo":** Significa os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo V a este Termo;
- "Empreendimentos Imobiliários":** Significa, quando denominados em conjunto, os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária;
- "Encargos Moratórios":** Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e, conseqüentemente aos Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Debêntures e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, de forma imediata independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento



incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;

“Escritura de Emissão de CCI”:

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” celebrado, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante por meio da qual a Emissora emitirá a(s) CCI;

“Escriturador”:

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;

“Fiadores”:

Significa, quando denominados em conjunto, a Fiadora PJ e o Fiador PF;

“Fiador PF”:

Significa **ALEXANDRE AUGUSTO LEITE TOLEDO**, brasileiro empresário, casado em comunhão parcial de bens com **GISELE FERREIRA ALVIM TOLEDO**, abaixo qualificada, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF”) sob o nº 520.006.996-34, portador da carteira de identidade nº 23.282.34 SSP/MG, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Rua Ministro Arthur Bosmans, nº 40, apt. 1.100, bairro de Belvedere, CEP 30.320-680;

“Fiadora PJ”:

Significa a **EMB ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4.494, sala, 1.112, bairro de Estoril, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ sob o nº 09.252.516/0001-06 com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31300028984;

“Fiança”:

A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Instrumento de Dívida, segundo a qual se comprometeram como solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações



Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333 parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

“Fundo de Despesas”:  
Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”:  
Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

“Garantias”:  
Significa, quando denominados em conjunto, a Fiança, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

“Garantidores”:  
Significa, quando denominados em conjunto, os Fiadores e as SPEs;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”:  
São os eventos previstos na Cláusula 6.3.1 abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, independentemente de aviso, interpelação, notificação extrajudicial ou de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”:  
São os eventos previstos na Cláusula 6.3.2 abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, se assim decidido pelo Titulares dos CRI, conforme decisão tomada na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado”:  
Significa, quando denominados em conjunto, as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático;

“Instituição Custodiante”:  
A **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, sociedade com sede no estado do Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre, na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, sala 1.001, 1.002, 1.003



1.004, "Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50;

- "Instrumento de Dívida": Significa o *"Escritura Particular da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da VIC Engenharia S.A."* celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emitente das Debêntures, a Securitizadora, na qualidade de subscriitora das Debêntures, e os Fiadores, na qualidade de fiadores, por meio do qual foram emitidas as Debêntures;
- "Integralização": Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;
- "Investidores" ou "Titulares dos CRI": Os detentores dos CRI;
- "Investidores Profissionais": significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;
- "Investidores Qualificados": Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;
- "Investimentos Permitidos": Significa instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificado de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável;
- "IPCA/IBGE": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- "JUCEMG": Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;



" <u>JUCESP</u> ":	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Juros Remuneratórios</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 do Termo de Securitização;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728 de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
" <u>Leis Anticorrupção</u> ":	Em conjunto, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, ao Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do U.S.A. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, do UK Bribery Act de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e lavagem de dinheiro;
" <u>MDA</u> ":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Montante Mínimo</u> ":	O montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões) na Data de Emissão, após cuja colocação a Oferta poderá ser encerrada com a distribuição parcial dos CRI;
" <u>MP 2.200-2</u> ":	Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;
" <u>Debêntures</u> ":	Significa as 60.000 (sessenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia



real, com garantia adicional fidejussória, da Devedora, para colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores, emitidas no âmbito da 4ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de estocar, serão canceladas Debêntures em montante proporcional;

**“Obrigações Garantidas”:**

Significa o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Fiadores relativas às Debêntures e demais obrigações nos termos dos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento do Valor Total da Emissão, observada a possibilidade de colocação parcial das Debêntures, assim como os Juros Remuneratórios, os eventuais Encargos Moratórios, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, dos valores a ela devidos nas condições constantes do Instrumento de Dívida e dos demais Documentos da Operação;

**“Oferta” ou “Oferta Pública”:**

Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

**“Ordem de Pagamentos”:**

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Décima Quinta do Termo de Securitização;

**“Patrimônio Separado”:**

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, pela Conta do Patrimônio Separado pela Conta de Liquidação e pelas Garantias, incluindo todos seus



respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

“Prazo de Colocação”:

A distribuição e subscrição dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início;

“Preço de Integralização”:

É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de pagamento, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;

“Prêmio”:

Significa o prêmio equivalente a 2% (dois por cento) *flat* incidente sobre o valor a ser objeto de Amortização Antecipada Facultativa (conforme definido abaixo) ou no caso de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo);



“Razões de Garantia”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, sobre a Conta de Liquidação e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;

“Relatório de Monitoramento”:

Trata-se do relatório que será disponibilizado pelo Agente de Monitoramento até o 3º (terceiro) Dia Útil de cada mês, Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que inclui o histórico da auditoria financeira jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a apuração das Razões de Garantia, implementação das condições suspensivas dos Contratos de Apoio à Produção das SPEs FIT Futuras PJ, a contratação de Contratos de Apoio à Produção das SPEs FIT Futuras e assinatura de novos Contratos Imobiliários, tendo por base o período transcorrido desde a emissão do último Relatório de Monitoramento, antes e após a emissão do Relatório de Monitoramento ;

“Relatório Intermediário de Monitoramento”:

Trata-se do relatório que será disponibilizado pelo Agente de Monitoramento até o 3º (terceiro) Dia Útil de cada mês, contado da data do recebimento da Transferência Intermediária Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que inclui o histórico da auditoria financeira jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a apuração das Razões de Garantia, implementação das condições suspensivas dos Contratos de Apoio à Produção das SPEs FIT Futuras PJ, a contratação de Contratos de Apoio à Produção das SPEs FIT Futuras e assinatura de novos Contratos Imobiliários, tendo por base o período transcorrido desde a emissão do último Relatório de Monitoramento, antes e após a emissão do Relatório Intermediário de Monitoramento;



"Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA":

As *"Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas"*, publicadas pela ANBIMA, em vigor na presente data;

"Resgate Antecipado":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta deste Termo;

"Resolução CMN nº 5.118":

Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que dispõe sobre o lastro da emissão de certificados de recebíveis de agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários;

"Resolução CVM nº 17"

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

"Resolução CVM nº 30":

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;

"Resolução CVM nº 60":

Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direito creditórios registradas na CVM;

"Resolução CVM nº 81":

Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;

"Resolução CVM nº 160"

A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;

"Resolução CVM nº 194":

A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, que alterou a Resolução CVM nº 60;

"Securitizadora" ou

"Emissora":

A Securitizadora, qualificada no preâmbulo;

"Sobretaxa":

Significa 3,7500% (três inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimo por cento);



“SPEs”:

Significa, quando mencionados em conjunto, as outorgantes da Cessão Fiduciária, sem distinção, quais sejam **VIC RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Av. Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.702, bairro Santo Agostinho, CEP: 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 35.426.127/0001-51, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31211510926; **GRAN VIC SIERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida Álvares Cabral nº 1.777, Sala 1.708, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008 inscrita no CNPJ sob o nº 52.582.752/0001-01, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na JUCEMG sob o NIRE nº 31214538694; **GRAN VIC SERRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.710, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 53.591.717/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31214791811; **GRAN VIC SAFIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.710, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 54.593.160/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31215033430; **GRAN VIC MINAS GERAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Av. Álvares Cabral nº 1.777, Sala 1.706, bairro Santo Agostinho, CEP 30170-008 inscrita no CNPJ sob o nº 52.484.678/0001-90, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na JUCEMG sob o NIRE 31214517581; **GRAN VIC ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Av. Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.710, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 54.690.265/0001-98, com seu ato constitutivo e primeira alteração contratual registrados e arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31215059633; **GRAN VIC CRISTAL**



**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Av. Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.710, bairro Santo Agostinho, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 54.484.000/0001-33, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na JUCEMG sob o NIRE 31215010421

**GRAN VIC BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.704, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 52.383.935/0001-06, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31214493844;

**GRAN VIC ÁQUILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.710, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.114.786/0001-02, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na JUCEMG sob o NIRE nº 31213490787

**GRAN VIC AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Av. Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.710, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 54.593.206/0001-00, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na JUCEMG sob o NIRE 31215033464;

**VIC PARK ÁGUAS DO ATLÂNTICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.705, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.429.622/0001-08, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na JUCEMG sob o NIRE nº 31214030712

**GRAN VIC GOOD BOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.906, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.703.910/0001-80, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na JUCEMG sob o NIRE nº 31212394156;

**GRAN VIC CATANZARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de



Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.707, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.189.379/0001-11, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na JUCEMG sob o NIRE nº 31215179361; **MORADA VIC SERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.706, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.541.594/0001-70, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na JUCEMG sob o NIRE nº 31216434926; **GRAN VIC CAMPOS VERDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.704, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 63.095.496/0001-44, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na JUCEMG sob o NIRE nº 31217063476; e **GRAN VIC UBERLÂNDIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.704, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.435.549/0001-54, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na JUCEMG sob o NIRE nº 31217604469.

"SPEs FIT Elegíveis":

Significa, quando mencionados em conjunto, as sociedades outorgantes da Cessão Fiduciária que desenvolvam módulos de Empreendimentos Imobiliários para os quais, nesta data, já há Contrato de Apoio à Produção celebrado, sendo certo que as suas condições suspensivas foram integralmente implementadas, o que inclui, mas não se limita a, o atingimento da demanda mínima nele prevista ou o aporte junto à conta exigida pela Caixa Econômica Federal, substituindo o atingimento da demanda mínima para cumprimento das Razões de Garantia, observado que uma mesma SPE outorgante da Cessão Fiduciária poderá ser referida nos Documentos da Operação como SPE FIT Elegível, SPE FIT Futura PJ e/ou SPE FIT Futura, de acordo com o estágio em que se encontrarem os módulos integrantes do Empreendimento Imobiliário que ela desenvolve. A título exemplificativo, caso uma mesma SPE possua, em seu



Empreendimento Imobiliário, módulos com Contrato de Apoio à Produção plenamente eficaz e módulos para os quais sequer formalizou Contrato de Apoio à Produção, então, no que for pertinente, serão aplicáveis a essa SPE as disposições acerca de SPE FIT Elegíveis e de SPE FIT Futuras, sempre com a aplicabilidade restrita ao módulo enquadrado naquela definição;

“SPEs FIT Futuras PJ”:

Significa, quando mencionados em conjunto, as sociedades outorgantes da Cessão Fiduciária que desenvolvam módulos de Empreendimentos Imobiliários para os quais, nesta data, já há Contrato de Apoio à Produção, mas não houve a implementação integral de suas condições suspensivas, observado que uma mesma SPE outorgante da Cessão Fiduciária poderá ser referida nos Documentos da Operação como SPE FIT Elegível, SPE FIT Futura PJ e/ou SPE FIT Futura, de acordo com o estágio em que se encontrarem os módulos integrantes do Empreendimento Imobiliário que ela desenvolve. A título exemplificativo, caso uma mesma SPE possua, em seu Empreendimento Imobiliário módulos com Contrato de Apoio à Produção plenamente eficaz e módulos para os quais sequer formalizou Contrato de Apoio à Produção, então, no que for pertinente, serão aplicáveis a essa SPE as disposições acerca de SPE FIT Elegíveis e de SPE FIT Futuras, sempre com a aplicabilidade restrita ao módulo enquadrado naquela definição;

“SPEs FIT Futuras”:

Significa, quando mencionados em conjunto, as sociedades outorgantes da Cessão Fiduciária que desenvolvam módulos de Empreendimentos Imobiliários para os quais, nesta data, ainda não há Contrato de Apoio à Produção, observado que uma mesma SPE outorgante da Cessão Fiduciária poderá ser referida nos Documentos da Operação como SPE FIT Elegível, SPE FIT Futura PJ e/ou SPE FIT Futura, de acordo com o estágio em que se encontrarem os módulos integrantes do Empreendimento Imobiliário que ela desenvolve. A título exemplificativo, caso uma mesma SPE possua, em seu Empreendimento Imobiliário módulos com Contrato de Apoio à Produção plenamente eficaz e módulos para os quais sequer formalizou Contrato de Apoio à Produção, então, no que for pertinente, serão aplicáveis a essa SPE as disposições acerca de SPE FIT Elegíveis e de SPE FIT Futuras, sempre com a aplicabilidade restrita ao módulo enquadrado naquela definição;



" <u>SPEs Destinação</u> ":	Significa, quando mencionados em conjunto, as sociedades de propósito específico controladas pela Devedora, indicadas na Tabela 1 do Anexo VI a este Termo;
" <u>SRE</u> ":	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
" <u>Sumário de Securitização</u> ":	O sumário de securitização, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA;
" <u>Taxa DI</u> ":	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo" expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> );
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> ":	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
" <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ":	Significa o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para a composição do Fundo de Despesas;
" <u>Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> ":	Significa o montante equivalente ao somatório das 2 (duas) primeiras parcelas de Remuneração, a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso Devedora para a composição do Fundo de Juros;
" <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ":	Significa o montante correspondente, no mínimo, R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
" <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ":	Significa o montante correspondente, no mínimo, 2 (duas) parcelas mensais de Amortização, quando previsto, e Juro Remuneratórios imediatamente subsequentes, a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Reserva até



liquidação integral das Obrigações Garantidas;

“Valor Nominal Unitário”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**1.2.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**2.1.** Aprovação societária da Emissora: A Emissão dos CRI foi aprovada, de forma genérica pela diretoria da Securitizadora, nos termos do estatuto social da Securitizadora e da legislação aplicável, conforme a Assembleia Geral Extraordinária da Securitizadora, realizada em 03 de outubro de 2025, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 10 de outubro de 2025, sob o nº 352.730/25-0, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º e seu respectivo parágrafo único do estatuto social da Securitizadora, um limite global de emissões de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio no montante total de R\$ 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais), sendo que os referidos títulos poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, admitida distribuição parcial, sendo que, até a presente data, todas as emissões de Certificados realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão, não atingiram esse limite, cabendo apenas a assinatura nos documentos das respectivas emissões.

**2.2.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, aos CRI conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

**2.3.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, de sua titularidade.

**2.3.1.** Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, por meio dos quais a Emissora institui o Regime Fiduciário, serão registrados na B3, pela Emissora, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.



**2.4. Características dos Créditos Imobiliários:** As características dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

**2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI:** Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

**2.6. Forma de Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora.** A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Debêntures, sendo que, conforme previsto no Instrumento de Dívida, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.7. Emissão da(s) CCI:** Cada CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

**2.7.1.** Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

**2.7.2. Registro da(s) CCI:** Cada CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da 1ª integralização ou da data de celebração de eventual aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da respectiva CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da respectiva CCI.



**2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários:** As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Debêntures, bem como o saldo devedor das Debêntures, além do recebimento de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI na Conta do Patrimônio Separado deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

### CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**3.1. Características dos CRI:** Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** 153ª;
- (b) **Série:** 1ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 60.000 (sessenta mil);
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), observada possibilidade de colocação parcial da Oferta;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, não será atualizado monetariamente;
- (g) **Juros Remuneratórios:** sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida da Sobretaxa, base 25 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Quinta deste Termo;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de



Securitização;

(i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(j) **Regime Fiduciário:** Sim;

(k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;

(l) **Data de Emissão:** 10 de abril de 2026;

(m) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;

(n) **Prazo de vencimento dos CRI:** 1.830 (mil oitocentos e trinta) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de abril de 2031;

(o) **Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: Fiança, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

(p) **Coobrigação da Emissora:** não há;

(q) **Carência:** conforme indicado no Anexo II a este Termo;

(r) **Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

(s) **Subordinação:** não há;

(t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;

(u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização; e



**(v) Encargos Moratórios:** Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Debêntures e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;

**(w) Forma:** nominativa e escritural;

**(x) Classificação de Risco:** não há;

**(y) Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria do Empreendimento Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 15 de julho de 2024.

**Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliário devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 15 de julho de 2024.

**Tipo de Segmento.** Os Empreendimentos Alvo enquadram-se no segmento "Apartamentos ou Casas" e "Loteamento", conforme o caso, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alíneas "a" e "b" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 15 de julho de 2024.

**Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nas Debêntures, se enquadrando portanto, na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

**(z) Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável":** Não;

**(aa) Local de Pagamento:** Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; e



**(bb) Código ISIN:** BRPVSCCRI9A9.

**3.2. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**3.3. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

**3.3.1.** A Oferta dos CRI será realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

**3.4. Início e Período de Distribuição dos CRI:** Nos termos do artigo 59, inciso "II", da Resolução CVM 160, o período de distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início nas páginas de rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

**3.4.1.** O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.

**3.4.2.** Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Securitizadora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

**3.5. Plano de Distribuição:** A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores dos CRI acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI objeto da Oferta por qualquer número de Investidores.

**3.5.1.** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará



distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores dos CRI seja equitativo.

**3.5.2.** O Coordenador Líder deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

**3.5.3.** A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

**3.5.4.** Restrições à Negociação dos CRI. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60.

**3.5.5.** Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").

**3.6.** Aceitação da Oferta. Os Investidores deverão formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI mediante a formalização do Documento de Aceitação, observado que, em se tratando de Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160, a formalização será dispensada.

**3.7.** Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

**3.8.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais em mercados organizados de valores mobiliários a qualquer tempo, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada a Investidores Qualificados, em virtude do disposto no artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, nem ao público investidor em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI da Resolução CVM 160, em virtude do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

**3.9.** Encerramento da Distribuição dos CRI: O encerramento da Oferta dos CRI ocorrerá com subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI ou do Montante Mínimo, por decisão do Coordenador Líder e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 e nas demais normas emitidas pela CVM. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo o Coordenador Líder verifique o encerramento da Oferta, deverá realizar



Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**3.9.1.** Os CRI permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos.

**3.10. Distribuição Parcial:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Assim, a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo.

**3.10.1.** Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora declara que o acionista/societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

**3.10.2.** Como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão.

**3.10.3.** No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta").

**3.10.4.** Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição ou Documento de Aceitação.

**3.10.5.** Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de CRI e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão



devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

**3.10.6.** Caso sejam subscritos CRI em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, os CRI que não forem efetivamente subscritos deverão ser cancelados pela Emissora, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

**3.10.7.** Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

**3.11. Fundo de Liquidez.** Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

**3.12. Público-Alvo.** Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30 e da Resolução CVM nº 160.

**3.12.1.** O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

**3.13. Formador de Mercado:** Nos termos Código ANBIMA, o Coordenador Líder da Oferta recomendou formalmente à Devedora e à Securitizadora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

**3.14. Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta.** A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.



**3.14.1.** Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

**3.14.2.** Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

**3.14.3.** Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

**3.15. Declarações:** Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante.

**3.16. Destinação dos recursos:** A Destinação de Recursos pela Devedora, de acordo com



Cronograma Indicativo.

**3.16.1.** Os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas de forma diversa ao previsto na Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”).

**3.16.2.** Caso os recursos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures sejam destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes aos Empreendimentos Alvo pelas SPEs Destinação, então deverão ser transferidos a estas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das SPEs Destinação; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPEs Destinação; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

**3.16.3.** Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, semestralmente, no dia 30 dos meses de janeiro e julho, sendo que o primeiro envio deve acontecer em 30 de julho de 2026, o segundo em 30 de janeiro de 2027 e os demais a cada semestre, o relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura, nos termos do Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures descrevendo os valores e percentuais aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, respeitada aqui previsto.

**3.16.4.** Para fins deste instrumento, entende-se como “Documentos de Destinação”: cópia dos documentos societários relativos às transferências de recursos da Devedora às SPEs Destinação que comprovem o aumento de capital das SPEs Destinação, o adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPEs Destinação e/ou qualquer outra forma permitida em lei, incluindo, mas não se limitando a extratos da transferências dos recursos, atos demonstrativos contábeis, cópia do cronograma físico-financeiro, relatório de medição de obras, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais e seus respectivos comprovantes de pagamento das notas fiscais, cópia dos comprovantes de pagamentos relativos à construção civil (incluindo, mas não se limitando, mão de obra direta) em linha com o objeto social das SPEs Destinação e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

**3.17.** O Agente Fiduciário dos CRI verificará, semestralmente, a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula. O Agente Fiduciário envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na cláusula acima e na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas



serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma de imóvel, necessárias ao desenvolvimento imobiliário dos Empreendimentos Alvo e à atividade legítima relacionada ao mercado imobiliário, em linha com o objeto social das SPEs Destinação, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

**3.18.** O Anexo VI descreve a Destinação dos Recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

**3.19.** A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, exclusivamente conforme esta Cláusula Terceira.

**3.20.** A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares do CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Terceira, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

**3.21.** O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo de Destinação Futura, isto não implicará uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação aos Empreendimentos Alvo, hipótese em que será necessário celebrar o respectivo aditivo. Adicionalmente, a verificação da observância Cronograma Indicativo da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo da Destinação Futura para um determinado semestre poder ser compensada nos semestres seguintes.

**3.22.** Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação de Recursos, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Destinação de Recursos e atualização do cumprimento do Cronograma Indicativo.

**3.23.** Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos



reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

**3.24.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Empreendimento(s) Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

**3.25.** Adicionalmente, a Devedora autorizou a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Debêntures, às expensas do Patrimônio Separado

**3.26.** A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

**3.27.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

**3.28.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados de destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes Preço de Integralização.

**3.29.** Considerando que determinados Empreendimentos Alvo foram e serão objeto de destinação de recursos no âmbito de emissões de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI Anteriores"), nos montantes indicados no Anexo VI deste Termo, e que tais recursos são insuficientes para conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo em questão, a Devedora



declarou, no Instrumento de Dívida, que tem por objetivo, neste ato, captar recursos complementares ao desenvolvimento dos referidos Empreendimentos Alvo, levando-se em conta, para sua definição, o montante de recursos até o momento despendido, a destinação de recursos programada dos CRI Anteriores, o custo global das obras e o andamento dos cronogramas físicos financeiros..

## **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI**

**4.1. Subscrição dos CRI:** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição pelo(s) Investidor(es) ou por meio da assinatura de eventual Compromisso(s) de Investimento.

**4.1.1.** Os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando que:

- (a)** está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (b)** efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora e da Devedora;
- (c)** optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI, à Emissora e à Devedora, conforme o caso e aplicável, incluindo sem limitação, este Termo de Securitização;
- (d)** está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, observados os requisitos constantes na Resolução CVM nº 60, conforme elucidado pelo item 23 da Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE; e
- (e)** é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

**4.1.2. Integralização dos CRI:** A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta do Patrimônio Separado conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento, para os fins do Artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora.

**4.1.2.1.** Na hipótese de integralização a prazo, mediante o cumprimento das Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Investidores que tenham



subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias.

**4.1.2** Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado, incluindo mas não se limitando a, as seguintes: (a) alteração na Taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (Debêntures, Debêntures escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que eventual aplicação do ágio ou deságio não acarretará alterações nos custos totais (all-in) da Devedora. Consequentemente, as Debêntures serão integralizadas com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso.

**4.1.** Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

**4.2.** Valor Total da Emissão das Debêntures: O valor a ser integralizado pela subscrição de totalidade das Debêntures, observados os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida, corresponderá ao Valor Total da Emissão.

**4.3.** Retenções e Descontos do Primeiro Desembolso: A liberação do Valor Total da Emissão das Debêntures à Devedora será realizada nos termos do Instrumento de Dívida, sendo certo que o valor da Primeira Integralização, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme o caso, na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, os valores a seguir descritos:

- (i) o valor equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*), indicadas no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Despesas Iniciais");
- (ii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas; e
- (iii) o Valor Inicial do Fundo de Reserva.

**4.3.1.** O Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverão ser recompostos, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedido Fiduciariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado.



com recursos próprios, em até 5 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

**4.4. Primeira Liberação à Devedora do Valor da Emissão.** Os recursos objeto da primeira Integralização, líquidos das retenções e descontos indicados na Cláusula 4.3. acima, sem incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão liberados à Devedora mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX) para a Conta de Livre Movimentação, em até 1 (um) Dia Útil da data em que for verificado o atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeiro Desembolso.

**4.5. Liberação de Recursos Subsequentes.** Os recursos objeto das demais Integralizações líquidas das retenções e descontos indicados na Cláusula 4.3. acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão liberados à Devedora mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), para Conta de Livre Movimentação em até 1 (um) Dia Útil da data em que for verificado o atendimento cumulativo das Condições Precedentes Desembolsos Subsequentes.

## CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO

**5.1 Forma de Pagamento dos CRI:** A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.

**5.2 Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

**5.3 Juros Remuneratórios CRI.** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida da Sobretaxa, calculados de forma exponencial cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”).

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$



onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme caso, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento, ou data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da Sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "k";

n = Número total de Taxas DI consideradas no Período, sendo "n" um número inteiro

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left( \frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:



$$\text{FatorSpread} = \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{dut}}{252}}$$

onde:

*Sobretaxa* = 3,7500 (três inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimo);

*dut* = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a Data de Pagamento (exclusive), sendo “*dut*” um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1+TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1+TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) O fator resultante da expressão  $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$  é considerado com (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) Para efeito do cálculo de  $DI_k$  será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 25, o  $DI_k$  considerado será o publicado no final do dia 23 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3), pressupondo-se que o dia 23, 24 e 25 é um Dia Útil).

**5.3.1** Indisponibilidade da Taxa DI. Se, no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

- (a) Será utilizada, para apuração de “ $TDI_k$ ” em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo



devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável;

(b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverão, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI;

(c) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima, referida Assembleia Especial de Investidores perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo; e

(d) Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade do, e consequente resgate e cancelamento dos CRI pela Securitizadora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Investidores deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.



**5.3.3** Sem prejuízo dos pagamentos em hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total dos CRI, os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

**5.4. Amortização Programada.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Extraordinária Compulsória e/ou do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos deste Termo, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado conforme previsto no Anexo II deste Termo, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo ("Amortização Programada"):

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

onde:

$A_{ai}$  = Valor unitário da  $i$ -ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNe$  = conforme definido acima; e

$T_{ai}$  = Taxa da  $i$ -ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II deste Termo.

**5.5. Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**5.6. Datas de Pagamento:** As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização ordinária dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Com exceção da data de vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindo dos Créditos Imobiliários e a realização pela Devedora dos pagamentos referentes aos CRI.

**5.8. Direito de Recebimento:** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares dos CRIs, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRIs até o final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.



## CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

**6.1** Amortização Extraordinária Compulsória. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, estes deverão ser amortizados extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, nas seguintes hipóteses (“Amortização Extraordinária Compulsória”):

- (i) se for verificado, pela Securitizadora, Evento de Reforço e a Devedora opte por realizar a Amortização Antecipada Compulsória das Debêntures. Neste caso, a Devedora deverá, mediante notificação da Securitizadora, aportar recursos em montante suficiente para o restabelecimento da Razão de Garantia descumprida;
- (ii) se for verificado, pela Securitizadora, Evento de Reforço e, após o recebimento da Notificação de Configuração de Evento de Reforço, a Devedora não apresente Proposta de Reforço de Garantia no prazo previsto neste instrumento, nem realize, nos termos do item acima, com recursos próprios, a Amortização Antecipada Compulsória das Debêntures, a Securitizadora deverá reter o Excedente na Conta do Patrimônio Separado e direcioná-lo à Amortização Antecipada Compulsória das Debêntures, no limite do montante necessário ao restabelecimento da Razão de Garantia descumprida; e/ou
- (iii) caso a Devedora exerça a sua faculdade prevista no Instrumento de Dívida de, a partir da data da Primeira Integralização (inclusive), realizar a amortização antecipada facultativa das Debêntures, mediante o pagamento parcial do Valor Nominal Unitário com a incidência do Prêmio (“Amortização Antecipada Facultativa”).

**6.1.1** Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.

**6.1.2** A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa, devendo constar (i) o valor que será objeto de Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures, que deverá ser acrescido da Remuneração *por rata temporis* e do respectivo Prêmio, (ii) a solicitação para que a Securitizadora valide os cálculos referentes ao Prêmio; (iii) a data estimada de Amortização Antecipada Facultativa e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iv) local de sua realização; e (v) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.



**6.1.3** A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizada mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado.

**6.1.4** Amortização Antecipada Compulsória deverá ocorrer:

(a) no caso do item (i) da Cláusula 6.1 acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação enviada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, cientificando-a do Evento de Reforço;

(b) no caso do item (ii) da Cláusula 6.1 acima, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis do fim do prazo previsto na cláusula 8.3.3.1; e

(c) no caso do item (iii) acima, na data informada nos termos da Cláusula 6.1.2 acima.

**6.1.4.1** Da comunicação de que trata a alínea (b) acima deverão constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva da Amortização Antecipada Compulsória, e de seu respectivo pagamento à Securitizadora; **(ii)** a estimativa do valor da Amortização Antecipada Compulsória; **(iii)** a descrição comprovando a verificação do Evento de Reforço, conforme aplicável; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Compulsória.

**6.1.5** A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger, igualmente, todos os CRI e os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

**6.1.6** A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da B3.

**6.2** Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI nas seguintes situações ("Resgate Antecipado Total"):

- (i) de ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado;
- (ii) se for verificado, pela Securitizadora, Evento de Reforço e a Devedora opte por realizar, se necessário, o Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures, em vez de reforçar as Garantias. Neste caso, a Devedora deverá, mediante notificação da Securitizadora, aportar recursos em montante suficiente para o restabelecimento da Razão de Garantia descumprida;



- (iii) se for verificado, pela Securitizadora, Evento de Reforço e, após o recebimento da Notificação de Configuração de Evento de Reforço, a Devedora não apresente Proposta de Reforço de Garantia no prazo previsto neste instrumento, nem realize, nos termos do item acima, com recursos próprios, o Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures, a Securitizadora deverá reter o Excedente na Conta do Patrimônio Separado e direcioná-lo ao Resgate Antecipado Compulsório, se necessário ao restabelecimento da Razão de Garantia descumprida; e/ou
- (iv) caso, nos termos da Cláusula 5.3.1, (d) acima, não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verifica a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro; e/ou
- (v) caso a Devedora exerça a sua faculdade prevista no Instrumento de Dívida de, a partir da data da Primeira Integralização (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, mediante o pagamento integral do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, com a incidência do Prêmio ("Resgate Antecipado Facultativo").

**6.2.1** Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.

**6.2.2** A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, que deverá ser equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescidos da Remuneração *por rat temporis* e do respectivo Prêmio; (ii) a solicitação para que a Securitizadora valide os cálculos referentes ao Prêmio; (iii) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iv) o local de sua realização; e (v) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

**6.2.3** O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado mediante aporte direto dos recursos próprios pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado.

**6.2.4** Na ocorrência do Resgate Antecipado Total, caso a Destinação dos Recursos não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

**6.2.5** Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com



acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

**6.2.6** Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

**6.2.7** Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

### **6.3. Vencimento Antecipado.**

**6.3.1 Vencimento Antecipado Automático.** Independentemente de aviso, interpelação, notificação extrajudicial ou de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas observado os respectivos prazos de cura, caso seja verificada a ocorrência de alguma das hipóteses abaixo relacionadas ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático").

(a) caso seja apurado o descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou às Garantias, não sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu vencimento; e/ou

(b) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutibilidade deste instrumento, por meio de decisão judicial transitada em julgado.

**6.3.2 Vencimento Antecipado Não Automático.** A Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores, visando a deliberar sobre a declaração ou não de vencimento antecipado das Debêntures e, por consequência dos CRI, na ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Devedora, pelos Fiadores ou por terceiros, observados os respectivos prazos de cura ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático" e, quando denominadas em conjunto com a Hipótese de Vencimento Antecipado Automático, tão somente as "Hipóteses de Vencimento Antecipado"):

(a) pedido de recuperação judicial da Devedora e/ou da Fiadora PJ, independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora e/ou pela Fiadora PJ, bem como por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(b) declaração de insolvência civil do Fiador PF;

(c) extinção, liquidação, dissolução e insolvência da Devedora e/ou de qualquer dos acionistas controladores da Devedora;





- (d) caso a Devedora, a Fiadora PJ e/ou qualquer sociedade que a controlar, direta ou indiretamente, venham, conforme o caso, requerer sua falência ou tiverem sua falência decretada, não elidida no prazo legal;
- (e) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos da Devedora e/ou da Fiadora PJ a seus acionistas, caso (i) qualquer das Razões de Garantia estiver descumprida; e/ou (ii) estiver em curso qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;
- (f) configuração de um Evento de Reforço, inclusive, mas não apenas, em decorrência de as Garantias tornarem-se nulas, impróprias ou insuficientes para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, sem que a Devedora proceda à Amortização Antecipada Compulsória, ao Resgate Antecipado Compulsório (se necessário) e/ou à apresentação de Proposta de Reforço de Garantia nos prazos previstos neste instrumento;
- (g) redução de capital social da Devedora e/ou da Fiadora PJ, exceto se expressamente aprovado pela Securitizadora, após deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI especialmente convocada para este fim;
- (h) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Fiadores das obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer Documento da Operação, salvo na hipótese de obtenção da prévia anuência da Securitizadora conforme aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores do CRI especialmente convocada para este fim;
- (i) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou a Fiadora PJ, excetuada (i) a possibilidade de reorganizações societárias envolvendo quaisquer sociedades controladas, coligadas e/o sociedade sob o controle comum da Devedora e/ou da Fiadora PJ, e desde que não seja alterado o controle atual da Devedora e/ou da Fiadora PJ; e (ii) se expressamente aprovado pela Securitizadora, após deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI especialmente convocada para este fim;
- (j) descumprimento da Destinação Futura prevista neste instrumento;
- (k) vencimento antecipado de quaisquer instrumentos financeiros a que esteja sujeita a Devedora, os Fiadores e/ou qualquer de suas controladas, cujo valor individual seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou cujo valor agregado não pago seja igual ou ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), valor este, corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde a Data de Emissão;



- (l) questionamento judicial, pela Devedora, pelos Fiadores ou por qualquer de suas sociedades controladoras, sobre a validade e/ou exequibilidade deste instrumento;
- (m) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada a este instrumento, não sanada no prazo de até 60 (sessenta) dias da comunicação pela Securitizadora à Devedora e aos Fiadores do referido descumprimento ou da ciência do descumprimento pela Devedora e/ou pelos Fiadores, o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (n) não cumprimento de qualquer decisão judicial final e irrecorrível ou arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Devedora, os Fiadores e/ou qualquer de suas controladas conforme aplicável, cujo valor unitário seja igual ou superior ao equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão;
- (o) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e dos Fiadores, cujo valor unitário seja igual ou superior ao equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado à Securitizadora, pela Devedora ou pelos Fiadores, que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
- (p) protesto de títulos contra a Devedora, os Fiadores e/ou qualquer de suas controladas cujo valor unitário seja igual ou superior ao equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado à Securitizadora pela Devedora, os Fiadores e/ou qualquer de suas controladas, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto;
- (q) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, nos termos da legislação aplicável, exceto se dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e desde que, durante esse prazo, não haja a cassação ou suspensão de referido provimento jurisdicional autorizativo;
- (r) violação pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer dispositivo legal ou regulatório nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública;



incluindo, sem limitação, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, do UK Bribery Act de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro ("Lei Anticorrupção"), reconhecida por decisão judicial condenatória final e irrecorrível;

(s) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade das Garantias, por meio de decisão judicial transitada em julgado, exceto se previamente aprovada a substituição da respectiva Garantia pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores do CRI convocada para esse fim;

(t) caso, após a Data de Emissão, haja condenação judicial final e irrecorrível, contra a Devedora e/ou os Fiadores, por atos próprios (e não de terceiros), diretamente relacionados à sua atividade e a seus colaboradores (excetuados, portanto, colaboradores de prestadores de serviços e terceiros), por violação relacionada à legislação ambiental, incluindo, mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, que afete a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de cumprir suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como relacionados a legislação relativa à não utilização de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão de obra infantil e incentivo à prostituição ("Legislação Socioambiental");

(u) com relação às Contas Vinculadas, caso venham a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, incluindo, mas sem se limitar a penhora, arresto, sequestro, alienação judicial e bloqueio, não sanados no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis; e

(v) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.

**6.3.2.1** Sempre que houver referência a termos como "controle", "controlador", "controlada", "controladora", "coligada" e demais variações dos referidos termos, devem ser consideradas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, §§1º e 2º, ambos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**6.3.2.2** A Devedora obrigou-se a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Devedora obrigou-se a enviar à Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, anualmente, até 31 de dezembro de cada ano, ou o Dia Útil imediatamente anterior, caso este não o seja, declaração atestando



ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável, nos termos do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures.

**6.3.2.3** Na ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático a Securitizadora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que toma conhecimento da ocorrência, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese.

**6.3.2.4** Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI por falta de quórum em primeira e segunda convocações, ou ausência de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI.

**6.3.2.5** Os CRI serão declarados antecipadamente vencidos na data da respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI que não deliberou pela não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, ou na data em que a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deveria ter ocorrido, nos termos da cláusula acima, devendo a Securitizadora, em ambos os casos enviar imediatamente à Devedora comunicação escrita informando tal acontecimento, por qualquer forma de comunicação estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures ("Notificação de Vencimento Antecipado").

**6.3.2.6** Caso seja declarado o vencimento antecipado, a Devedora obriga-se a efetuar pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento; (ii) de eventuais despesas devidas pelo patrimônio separado dos CRI, e encargos moratórios devidos, conforme aplicável; e (iii) quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do envio da Notificação de Vencimento Antecipado, sob pena de, não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios ("Valor de Vencimento Antecipado").

**6.3.2.7** Na hipótese de vencimento antecipado, a Securitizadora terá a prerrogativa reter os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e imputá-los no pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, caso este seja inadimplido pela Devedora e/ou pelos Garantidores, em observância ao artigo 27 da Lei 14.430/22.

**6.4. Comunicação:** A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Total dos CRI descritos nas Cláusulas 6.1 e 6.2 acima. Ambos serão realizados conforme os procedimentos operacionais da B3.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO**

**7.1. Oferta de Resgate Antecipado Facultativo.** Não haverá hipótese de oferta de resgate



antecipado facultativo dos CRI.

**7.2. Vencimento Antecipado.** Os CRI poderão ser considerados antecipadamente vencidos na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado, respeitadas as demais disposições previstas no Instrumento de Dívida.

## CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

**8.1** Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.

**8.1.1 Fiança:** a Fiança outorgada pelos Fiadores, no âmbito e nos termos do Instrumento de Dívida.

**8.1.2 Cessão Fiduciária.** Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as SPEs constituíram Cessão Fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas, parcialmente sob Condição Suspensiva. Uma vez implementada a Condição Suspensiva, a respectiva SPE FIT Futura passará a integrar a definição de “SPEs FIT Elegíveis” e os respectivos Direitos Creditórios Parcela FIT Futuros PJ passarão a integrar a definição de “Direitos Creditórios Parcela FIT”.

**8.1.2.1** As Partes acordam, desde já, que apenas poderão integrar o objeto da Cessão Fiduciária direitos creditórios que decorram da exploração de Empreendimentos Imobiliários desenvolvidos sobre imóveis de propriedade da respectiva SPE.

**8.1.2.2 Arrecadação nas Contas Vinculadas.** Todo e qualquer recurso correspondente à Parcela FIT prevista nos Contratos Imobiliários deverão ser pagos direta e exclusivamente nas Contas Vinculadas, e integrará, para todos os fins e efeitos de direito, a definição de Créditos Cedidos Fiduciariamente. Esta cláusula se aplica, inclusive, a eventuais recursos decorrentes de Contratos Imobiliários que compuserem a demanda mínima estipulada em Contratos de Apoio à Produção formalizados pelas SPEs FIT Futuras PJ e pelas SPEs FIT Futuras já vinculadas à Cessão Fiduciária desde a presente data.

**8.1.2.3 Abertura e Manutenção das Contas Vinculadas.** A Caixa Econômica Federal será contratada como banco depositário das Contas Vinculadas, nos termos do Contrato de ACT.

**8.1.2.4 Monitoramento da Cessão Fiduciária.** O monitoramento da Cessão Fiduciária será realizado pela Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento.

**8.1.2.4.1 Escopo.** Como detalhado no Contrato de Monitoramento, caberá ao Agente de Monitoramento o acompanhamento técnico, financeiro e contratual dos módulos daquele



empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora com relação aos quais esteja em curso o processo de validação junto à Caixa Econômica Federal e/ou a contratação de apoio à produção.

**8.1.2.4.2** Previamente à data do primeiro desembolso dos recursos devidos pela integralização das Debêntures, a Devedora deverá conceder ao Agente de Monitoramento, acesso ao “Portal das Construtoras” (“Portal das Construtoras”), de modo a possibilitar o acesso às informações necessárias para a execução dos serviços para que será contratado.

**8.1.2.4.2.1** No Portal das Construtoras, o Agente de Monitoramento acompanhará, com base nos relatórios mensais disponibilizados (i) o avanço físico das obras de cada módulo dos empreendimentos imobiliários, de acordo com a liberação mais recente de recursos referentes parcela de construção, (ii) o percentual de vendas de cada módulo dos empreendimentos imobiliários e (iii) o valor exato de cada Parcela FIT paga por cada Adquirente, com a finalidade de apurar o seu depósito na respectiva Conta Vinculada.

**8.1.2.4.3** Nos termos do Contrato de Monitoramento, o Agente de Monitoramento deverá:

- (i) até o 3º (terceiro) Dia Útil de cada mês, disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que inclui o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a apuração das Razões de Garantia (inclusive, com o Saldo Devedor dos CRI atualizado e na hipótese de o Agente de Monitoramento receber, anteriormente, informação acerca da pretensão de nova integralização, apresentação da projeção das Razões de Garantia considerando o saldo que será integralizado, para confirmar a manutenção de seu atendimento), a implementação das condições suspensivas dos Contratos de Apoio à Produção das SPEs FIT Futuras PJ, a contratação de Contratos de Apoio à Produção das SPEs FIT Futuras e a assinatura de novos Contratos Imobiliários, tendo por base o período transcorrido desde a emissão do último Relatório de Monitoramento (“Relatório de Monitoramento”); e
- (ii) Mensalmente, até o 3º (terceiro) Dia Útil, contados da data do recebimento da Transferência Intermediária, disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que inclui o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a apuração das Razões de Garantia (inclusive, com o Saldo Devedor dos CRI atualizado e na hipótese de o Agente de Monitoramento receber, anteriormente, informação acerca da pretensão de nova integralização, apresentação da projeção das Razões de Garantia considerando o saldo que será integralizado, para confirmar a manutenção de seu



atendimento), a implementação das condições suspensivas dos Contratos de Apoio à Produção das SPEs FIT Futuras PJ, a contratação de Contratos de Apoio à Produção das SPEs FIT Futuras e a assinatura de novos Contratos Imobiliários, tendo por base o período transcorrido desde a emissão do último Relatório de Monitoramento, antes e após a emissão do Relatório Intermediário de Monitoramento ("Relatório Intermediário de Monitoramento").

**8.1.2.4.4 Obtenção de Informações para o Relatório de Monitoramento.** As informações consideradas pelo Agente de Monitoramento para a elaboração do Relatório de Monitoramento serão extraídas do Portal das Construtoras até o 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês, data em que deverá ser informado pela Devedora ao Agente de Monitoramento caso tenham ocorrido, ou não, quaisquer vendas diretas de unidades integrantes dos módulos do Empreendimento Imobiliário que integrem o escopo de acompanhamento do Agente de Monitoramento. Dentro do mesmo prazo, caberá à Devedora enviar ao Agente de Monitoramento todas as informações necessárias à elaboração do Relatório de Monitoramento que estejam disponíveis no portal "*SIOPI – Sistema de Operações Imobiliárias*" ("SIOPI"), onde há o histórico de contratação de cada empreendimento imobiliário, contratado ou não contratado, o que inclui, mas não se limita, a documentação disponibilizada para as análises jurídica, de engenharia e de risco, bem como a manifestação de viabilidade técnica ("MVT") e, apenas para os casos em que não houver MV emitida, declaração timbrada assinada pela gerência de habitação da Caixa Econômica Federal onde deverá constar (i) que inexistente MVT para o Empreendimento Imobiliário em questão naquela data, (ii) que a área de engenharia da Caixa Econômica Federal aprovou a viabilidade técnica do Empreendimento Imobiliário e (iii) o valor de avaliação do Empreendimento Imobiliário aprovado pela área de engenharia da Caixa Econômica Federal ("Declaração CEF de Viabilidade Técnica" e "Informações e Documentos Disponíveis no SIOPI", respectivamente).

**8.1.2.4.5 Obtenção de Informações para o Relatório Intermediário de Monitoramento.** As informações consideradas pelo Agente de Monitoramento para a elaboração do Relatório Intermediário de Monitoramento serão extraídas do Portal das Construtoras até o 9º (nono) Dia Útil de cada mês, data em que deverá ser informado pela Devedora ao Agente de Monitoramento caso tenham ocorrido, ou não, quaisquer vendas diretas de unidades integrantes dos módulos do Empreendimento Imobiliário que integrem o escopo de acompanhamento do Agente de Monitoramento. Dentro do mesmo prazo, caberá à Devedora enviar ao Agente de Monitoramento cada Declaração CEF de Viabilidade Técnica que se fizer necessária, bem como todas as Informações e Documentos Disponíveis no SIOPI necessárias à elaboração do Relatório Intermediário de Monitoramento.

**8.1.3 Fundo de Reserva:** A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do valor devido à Devedora pela integralização das Debêntures, na Conta de Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, em caso de



inadimplemento (“Fundo de Reserva”).

**8.1.3.1** Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos; (ii) caso sejam insuficientes, com recursos decorrentes das integralizações subsequentes; e (iii) em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, com recursos transferidos pela Devedora, para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático por descumprimento de obrigação pecuniária.

**8.1.3.2** Mensalmente, na Data de Verificação, a Securitizadora verificará o atendimento, ou não, ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sendo certo que, caso verifique que há recursos retidos no Fundo de Reserva que excedam ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, desde que as Razões de Garantia estejam atendidas e não esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, deverá liberar mencionado valor em excedente à Devedora na Conta de Livre Movimentação.

**8.1.3.3** Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos, sendo certo que os Investimentos Permitidos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Reserva e, com isso, o Patrimônio Separado.

**8.1.3.4** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado sobejarem recursos no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

**8.1.4** Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do valor devido à Devedora pela integralização das Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, cujo recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado (“Fundo de Despesas”).

**8.1.4.1** Caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos; (ii) caso sejam insuficientes, com recursos decorrentes das integralizações subsequentes; e (iii) em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesa, com recursos próprios da Devedora, transferidos para a Conta de



Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

**8.1.4.2** A verificação do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente na Data de Verificação, sendo certo que, semestralmente, a partir da primeira Data de Verificação caso verifique que há recursos retidos no Fundo de Despesas que excedam ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas em, pelo menos, 115% (cento e quinze por cento), desde que as Razões de Garantia estejam atendidas e não esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá liberar mencionado valor em excedente à Devedora na Conta de Livre Movimentação. Para fins de clareza, o montante liberado estará restrito aquele que exceder aos 115% (cento e quinze por cento) do Valor Mínimo do Fundo de Despesas remanescendo retido na Conta do Patrimônio Separado, além do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, 15% (quinze por cento) deste valor.

**8.1.4.3** As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**8.1.4.4** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia convocada para este fim.

**8.1.4.5** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

**8.1.4.6** Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.



**8.1.4.7** Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

**8.1.4.8** Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta de Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações dos Fundos, sendo certo que as Aplicações dos Fundos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Despesas e, com isso, o Patrimônio Separado.

**8.1.4.9** Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nas Aplicações dos Fundos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos Securitizadora.

## **8.2** Disposições Comuns às Garantias.

**8.2.1** A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

**8.2.2** Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até integral liquidação das Obrigações Garantidas.

**8.2.3** Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

**8.2.4** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas.



indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

**8.2.5** Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

**8.2.6** A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

**8.2.7** Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

- (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) formalização das Garantias; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

**8.2.8** A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência desta.

### **8.3** Razões de Garantia.

**8.3.1** A partir da data da Primeira Integralização das Debêntures, até a data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, em cada Data de Verificação,



Securitizadora deverá apurar a razão mínima de garantia abaixo descrita, com base nas informações relacionadas no Relatório de Monitoramento, disponibilizado pelo Agente de Monitoramento, observado que será calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Razão de Garantia Saldo"):

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} > Q1$$

onde,

- (a) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário ("Data Base"), a totalidade dos Direitos Creditórios Parcela FIT que as SPEs FIT Elegíveis ainda poderão arrecadar mediante a celebração de novos Contratos Imobiliários, excluídas (i) as Parcelas FIT a que poderão fazer jus as SPEs FIT Futuras PJ enquanto não for implementada a respectiva Condição Suspensiva, (ii) as Parcelas FIT a que poderão fazer jus as SPEs FIT Elegíveis, nos casos em que, com base nos relatórios disponíveis no Portal das Construtoras, apurar-se que o avanço físico das obras do módulo em questão é superior a 95% (noventa e cinco por cento) e (iii) as Parcelas FIT a que poderão fazer jus as SPEs FIT Elegíveis, nos casos em que o percentual de venda da totalidade dos módulos do respectivo Empreendimento Imobiliário for inferior ao percentual de avanço físico das obras dos módulos já lançados de referido Empreendimento Imobiliário. Para fins do cálculo descrito no item (iii), deverão ser considerados o percentual de venda e o percentual de obras consolidados de todos os módulos já lançados de um mesmo Empreendimento Imobiliário. Exemplo:

EMPREENHIMENTO VIC			
Fase	Total U.H.	Total Vendido	Avanço Físico
Fase 1	100	50	20%
Fase 2	100	50	15%
Fase 3	100	0	0%
<b>Total</b>	<b>300</b>	<b>100</b>	

$$\left[ \frac{(50+50)}{(100+100)} \right] \geq \frac{(20\% \times 100) + (15\% \times 100) + (0\% \times 100)}{(100 + 100 + 100)} \left[ 50\% \geq 12\% \right]$$

- (b) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor atualizado dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora na Data Base; e



- (c) "Q1": significa o quociente da Razão de Garantia Saldo, que deverá equivaler, no mínimo, aos percentuais indicados na tabela abaixo, de acordo com o período em que se enquadrar a Data de Verificação em questão.

Período	Razão Mínima de Garantia
Entre a Data de Emissão e o 36º mês contado da Data de Emissão (inclusive)	50% (cinquenta por cento)
Entre o 37º mês contado da Data de Emissão (inclusive) e o 48º mês contado da Data de Emissão (inclusive)	75% (setenta e cinco por cento)
Entre o 49º mês contado da Data de Emissão (inclusive) e a Data de Vencimento	110% (cento e dez por cento)

**8.3.2** A partir da data da Primeira Integralização das Debêntures, até a data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, na Data de Verificação a Securitizadora deverá apurar a razão mínima de garantia abaixo descrita, com base nas informações relacionadas no Relatório de Monitoramento, disponibilizado pelo Agente de Monitoramento, observado que será calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Razão de Garantia Recebimento Mensal") e, quando denominada em conjunto com a Razão de Garantia Saldo, tão somente as "Razões de Garantia"):

$$\frac{\text{Arrecadação Mensal}}{\text{Parcela Mensal dos CRI}} > Q2$$

onde,

- (a) "Arrecadação Mensal": significa o valor total dos Direitos Creditórios Parcela FI arrecadados no mês imediatamente anterior a cada Data de Verificação, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês calendário e apontado no Relatório de Monitoramento;
- (b) "Parcela Mensal dos CRI": significa o valor da parcela de principal e juro remuneratórios dos CRI, referente ao mês imediatamente anterior à Data de Verificação em questão; e
- (c) "Q2": significa o quociente da Razão de Garantia Recebimento Mensal, que deverá equivaler, no mínimo, aos percentuais indicados na tabela abaixo, de acordo com o período em que se enquadrar a Data de Verificação em questão.



Período	Razão Mínima de Garantia
Entre a Data de Emissão e o 36º mês contado da Data de Emissão (inclusive)	300% (trezentos por cento)
Entre o 37º mês contado da Data de Emissão (inclusive) e o 48º mês contado da Data de Emissão (inclusive)	150% (cento e cinquenta por cento)
Entre o 49º mês contado da Data de Emissão (inclusive) e a Data de Vencimento	110% (cento e dez por cento)

**8.3.3** Na hipótese de a Securitizadora verificar, em 3 (três) Datas de Verificação consecutivas o descumprimento a alguma das Razões de Garantia, restará configurado um “Evento de Reforço”. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá notificar a Devedora em até 1 (um) Dia Útil, sendo certo que mencionada notificação ocorrerá por meio de comunicação escrita que deverá conter a descrição comprovando a verificação do descumprimento da Razão de Garantia em questão e a estimativa do valor da Amortização Antecipada Compulsória necessário ao seu restabelecimento, assim como quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Compulsória (“Notificação de Configuração de Evento de Reforço”).

**8.3.3.1** A partir do recebimento da Notificação de Descumprimento de Razões de Garantia a Devedora terá um prazo de 05 (cinco) dias, dentro do qual deverá, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, informar se adotará a opção (a) ou (b) abaixo para sanar o descumprimento da Razão de Garantia em questão, sendo:

(a) realizar, com recursos próprios, a Amortização Antecipada Compulsória do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures no montante necessário ao restabelecimento da Razão de Garantia descumprida, o que deverá ocorrer em até 3 (três) dias contados do encerramento do prazo previsto no *caput*; ou

(b) apresentar proposta de reforço das Garantias, observadas as condições abaixo descritas em até 10 (dez) dias contados do encerramento do prazo previsto no *caput* (“Proposta de Reforço de Garantia”):

**A. Reforço mediante a vinculação de novos direitos creditórios à Cessão Fiduciária:**

(a) A Devedora poderá apresentar ao Agente de Monitoramento, com cópia para a Securitizadora, direitos creditórios decorrentes de Parcelas FIT que passariam a ser devidas no âmbito da comercialização de unidades integrantes de novos módulos de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por sociedades integrantes de seu grupo econômico para vinculação ao objeto da Cessão Fiduciária, observado que as sociedades



em questão deverão ser as legítimas e exclusivas proprietárias do imóvel sobre o qual é desenvolvido o empreendimento imobiliário em questão;

(b) O Agente de Monitoramento, então, verificará se a vinculação das Parcelas FIT devidas no âmbito do módulo em questão seria suficiente ao restabelecimento da Razão de Garantia descumprida, tendo em vista os critérios para contabilização, ou não, dos respectivos direitos creditórios futuros, confirmando, ou não, à Devedora, com cópia para a Securitizadora, mediante o envio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis e

(c) Caso o Agente de Monitoramento confirme que os novos módulos em questão são de propriedade da respectiva sociedade, bem como a suficiência da vinculação dos novos Direitos Creditórios Parcela FIT para fins de restabelecimento da Razão de Garantia descumprida, estará dispensada a aprovação prévia em assembleia especial de investidores dos CRI e a Devedora deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias, (1) providenciar o respectivo aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para formalizar nova garantia, devendo o seu protocolo e registro no RTD Competente ocorrer nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e (2) em se tratando de sociedade ainda não vinculada à Cessão Fiduciária, providenciar a abertura de conta corrente de movimentação exclusiva da Securitizadora e a formalização de aditamento ao Contrato de ACT para que passe a, também, contemplá-la.

#### **B. Reforço mediante a alienação fiduciária de imóveis:**

(a) A Devedora deverá indicar os imóveis para compor a estrutura de garantias da presente Devedora ("Novos Imóveis"), sendo certo que será considerado o seu valor de liquidez forçada para fins de avaliação da garantia e, se eventualmente formalizado instrumento de alienação fiduciária, para fins de venda em primeiro leilão;

(b) A possibilidade de instituição de garantia real sobre os Novos Imóveis deverá ser atestada por meio de parecer jurídico preparado pelo mesmo assessor legal da Emissão caso em que será dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para aprovar a sua contratação, ou por escritório de advocacia selecionado pela Securitizadora, conforme à aprovação em assembleia de investidores de CRI, em todo caso, às expensas da Devedora;

(c) Mediante o recebimento, pela Fiduciária, do Laudo de Avaliação Novos Imóveis (abaixo definido) e do parecer jurídico preparado pelo mesmo assessor legal da Emissão, esta convocará assembleia de investidores de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, para deliberar sobre o aceite dos Novos Imóveis pelos investidores dos respectivos CRI, observados os procedimentos descritos no Termo de Securitização, conforme o caso;



(d) Uma vez aceitos os Novos Imóveis, estes serão oferecidos em garantia à Securitizadora, do fiel e integral adimplemento das Obrigações Garantidas, em até 15 (quinze dias), por meio de termo próprio, sendo certo que o instrumento de constituição da garantia deverá ser prenotado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura e registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura, prorrogáveis por 45 (quarenta e cinco) dias, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, desde que a Devedora comprove que a prenotação está mantida e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

(e) A Securitizadora poderá, para os fins de verificação das hipóteses previstas acima solicitar a apresentação pela Devedora de um laudo de avaliação dos Novos Imóveis, a ser elaborado a ser elaborado pela empresa de avaliação que apresentar a melhor proposta economicamente dentre: Cushman, CBRE, JLL, Binswanger e Engobanc, Dextre Engenharia Ltda. ("Avaliadores Autorizados") no prazo de até 30 (trinta) dias contados da respectiva solicitação ("Laudo de Avaliação Novos Imóveis"); e

(f) Eventuais custos incorridos pela Devedora para avaliação dos Novos Imóveis serão oferecidos em substituição da garantia tais como, a avaliação dos Novos Imóveis serão arcados mediante adiantamento pela Devedora, e, caso a Securitizadora adiante tais pagamentos com recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, esta deverá ser reembolsada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de comunicação escrita enviada à Devedora nesse sentido, sob pena de incidir juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês e multa de 2,00% (dois por cento), sobre o valor dos custos, corrigido pela variação do IPCA/IBGE até a data de seu efetivo pagamento.

**C. Reforço mediante a apresentação de bens que não sejam direitos creditórios ou bens imóveis em garantia:** Propostas de Reforço de Garantia que diverjam das hipóteses descritas acima deverão ser objeto de aprovação prévia em sede de Assembleia Especial de Investidores.

**8.3.4 Razão de Carteira Futura.** A partir da data da Primeira Integralização das Debêntures, até a data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá apurar a razão abaixo descrita, com base nas informações relacionadas no Relatório de Monitoramento, disponibilizado pelo Agente de Monitoramento observado que será calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Razão de Carteira Futura"):



$$\frac{\text{Créditos Elegíveis} + \text{Créditos Futuros PJ} + \text{Créditos Futuros}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} > 115\%$$

onde,

- (a) "Créditos Elegíveis": tem o significado atribuído na Cláusula 8.3.1 acima;
- (b) "Créditos Futuros PJ": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento na Data Base, a totalidade dos Direitos Creditórios Parcela FIT Futuros PJ que as SPEs FIT Futuras PJ ainda poderão arrecadar mediante a celebração de novos Contratos Imobiliários, incluídas as Parcelas FIT Demanda Mínima;
- (c) "Créditos Futuros": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento na Data Base a totalidade dos Direitos Creditórios Parcela FIT Futuros que as SPEs FIT Futuras poderão arrecadar após a celebração do respectivo Contrato de Apoio à Produção mediante a celebração de novos Contratos Imobiliários, incluídas as Parcelas FIT Demanda Mínima, observado que a base para a apuração do valor de avaliação do Empreendimento Imobiliário deverá ser, prioritariamente, a MVT e, na ausência de sua disponibilização, o valor que vier a ser atestado na Declaração CEF de Viabilidade Técnica. Para o cálculo, será descontado, do valor global de avaliação do Empreendimento Imobiliário, o valor daqueles módulos para os quais já houve contratação de Contratos de Apoio à Produção;
- (d) "Parcelas FIT Demanda Mínima": para os fins do cálculo da alínea (b) acima, será adotado o percentual de demanda mínima estipulado no Contrato de Apoio à Produção; e
- (e) "Saldo Devedor dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 8.3.1 acima.

**8.3.4.1** Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá assegurar o atendimento da Razão de Carteira Futura, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automática, em decorrência de descumprimento de obrigação não pecuniária.

**8.3.4.2** Liberação Antecipada. A partir da data da Primeira Integralização das Debêntures até a data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Devedora terá a prerrogativa de solicitar à Securitizadora a liberação parcial do objeto da Cessão Fiduciária, com relação a módulo específico de algum dos Empreendimentos Imobiliários. Caso a Securitizadora verifique que, com base no Relatório de Monitoramento mais recente, mesmo desconsiderando-se os Direitos Creditórios Parcela FIT em questão, as Razões de Garantia seguiriam atendidas, então a Securitizadora deverá outorgar o competente termo de liberação no prazo de até 15 (quinze) dias.



("Liberação Antecipada").

**8.3.4.3** Além disso, a Securitizadora se obriga a comunicar a Caixa Econômica Federal acerca da Liberação Antecipada para que os Direitos Creditórios Parcela FIT em questão passem a ser arrecadados em conta corrente de livre movimentação da sociedade que os titulariza conforme oportunamente informado à Caixa Econômica Federal por ela.

## **CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**9.1** Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irreatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta de Liquidação e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

**9.2** Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**9.3** Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado e na Conta de Liquidação estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**9.4** Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e na Conta de Liquidação permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**9.5** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios do CRI.

**9.5.1** O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de março de cada ano. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses contados do término



do exercício social do Patrimônio Separado.

**9.5.2** A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar ou por administração temerária, ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**9.5.3** Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento das remunerações descritas no Anexo VII a este Termo de Securitização, às expensas do Patrimônio Separado.

**9.5.4** A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

**9.5.5** A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Oferta dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de resgate estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Cedentes após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização Remuneração dos CRI.

**9.6** Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (a) com relação à(s) CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas dos respectivos termos de liberação de garantias.



**9.7 Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**9.7.1.** Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

**9.8 Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado:** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**9.9** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**9.10** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

**9.11** Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses:– (i) caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

**9.12 Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado:** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão geridos pela Emissora, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados na



Investimentos Permitidos, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora.

**9.13** A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores ou empregados.

**9.14** Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se ciente Devedora que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

## CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

**10.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora:** A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação em sua página na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br/>) e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, bem como seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

**10.2. Relatório Mensal:** A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

**10.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários:** A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

**10.3.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a toda



as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Investidores dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Dívida neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Investidores de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção e administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes de serviço de atendimento aos Investidores de CRI; **(xi)** indenizar os Investidores de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; **(xii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social ou nos Documentos da Operação; e **(xiii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; **(xiii)**



fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente; **(xiv)** a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**10.4. Relatório Anual:** A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

**10.5.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

**10.6.** A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os



requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI;
- (e) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (f) os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI destinam-se à única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (g) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (h) concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) de pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (j) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (k) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no



Instrumento de Dívida;

- (l)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, a Conta de Patrimônio Separado, a Conta de Liquidação, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (m)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (n)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a qual esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha sido firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (o)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (p)** providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (q)** assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (r)** assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão;
- (s)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento perante os Investidores dos CRI;
- (t)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;



- (u) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- (v) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (w) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI que lastreiem a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciarem o bloqueio junto à B3.

**10.6.1.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**11.1. Agente Fiduciário:** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

**11.2. Declarações do Agente Fiduciário:** Atuando como representante dos Investidores dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;



- (e)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (f)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (h)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (i)** todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (j)** não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Investidores dos CRI;
- (k)** cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;
- (l)** cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas



às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

**(m)** cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício exclusivo ou não, dos Investidores dos CRI;

**(n)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

**(o)** assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Investidores dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

**(p)** não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Fiador que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

**(q)** verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade de constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registrada junto aos cartórios competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais



competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, (i) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, estas correspondem ao montante total de R\$ 23.137.992,50 (vinte e três milhões, cento e trinta e sete mil, novecentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos), valor nominal das Quotas, conforme disposto no contrato social das SPEs, devidamente alterado e consolidado; (ii) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária, a Razão Mínima de Garantia deverá corresponder a 200%, e será considerado como suficiente caso a Razão Mínima de Garantia esteja atendida; (iii) a garantia fidejussória dos Fiadores trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelo Fiadores em favor terceiros. Por fim, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

**11.3. Incumbências do Agente Fiduciário:** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar a Emissora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante, inclusive, gestão junto Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Décima Terceira abaixo;



- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;
- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o)** disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;
- (p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q)** fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;



**(r)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

**(s)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

**(t)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

**(u)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

**(v)** verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da emissão das Debêntures para os Empreendimentos Alvo, devendo o Agente Fiduciário envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e

**(w)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, à expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

**11.3.1.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores dos CRI.

**11.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso ainda esteja em atuação:

- a. Pela implantação dos CRI, será devida a parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- b. parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira



parcela devida até o 5º (quinta) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário; e

- c. parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada data de verificação da destinação dos recursos, sendo a primeira parcela devida em outubro de 2026 e as demais a cada semestre subsequente, sendo que as parcelas serão devidas até o cumprimento integral da Destinação de Recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(c)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar.

**11.4.1.** Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação de cancelamento da operação.

**11.4.2.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais, será devido ao Agente Fiduciário um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, Data de Vencimento, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) das Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.



**11.4.3.** Os valores indicados acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*.

**11.4.4.** As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

**11.4.5.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**11.4.6.** As parcelas citadas na cláusula 11.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

**11.4.7.** Adicionalmente, o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessário decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamento aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação o



utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 ("Ofício"); (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas nos termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. .

**11.4.8.** Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**11.4.9.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**11.4.10.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

**11.5.** A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.



**11.6. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Investidores dos CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Investidores dos CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

**11.7. Destituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

**11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.5 e/ou 11.6 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**11.9. Substituição Permanente:** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**11.10. Substituto Provisório:** A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**11.11. Validade das manifestações:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelo Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.



**11.12. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**11.13. Presunção de Veracidade:** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentada da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**11.14.** O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentada ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

**11.15. Renúncia:** O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após sua renúncia.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI**

**12.1. Assembleia Especial de Investidores dos CRI:** Os Investidores dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, de forma presencial, ou distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores do CRI.

**12.1.1.** Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 12.1.1. abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão do



ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso, conforme o caso e previsto neste Termo de Securitização.

**12.1.2.** As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

**12.2. Convocação:** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pelo (i) Emissora, (ii) Agente Fiduciário, ou (iii) por Investidores dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta cláusula devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26 parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iv) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 "xvi" da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

**12.3. Forma de Convocação:** Observado o disposto na Cláusula 12.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

**12.3.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.provinciassecuritizadora.com.br/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 24 da Lei nº 14.430

**12.3.2.** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia



Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**12.3.3.** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Investidor de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Investidores de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail) cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Investidores de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

**12.3.4.** No caso de realização de Assembleia Especial de Investidores que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores dos CRI, e se a Assembleia Especial de Investidores será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Investidores de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**12.3.5.** É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º Resolução CVM 60.

**12.3.6.** A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81 quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

**8.1** Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Investidores dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou



Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Investidores de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

**12.4. Responsabilidade da Emissora:** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Investidores dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação do Investidores dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Investidores dos CRI ou à Emissora.

**12.5. Legislação Aplicável:** As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**12.6. Instalação:** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de investidores em primeira e em segunda convocação.

**12.7. Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**12.7.1.** Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60



observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/22.

**12.7.2.** Caso os Investidores dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

**12.7.3.** No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Investidores dos CRI.

**12.7.4.** Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes nas Assembleias Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará permissão de voto.

**12.7.5.** Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias contados do envio da consulta para manifestação. A consulta formal deverá (i) ser encaminhada pela Emissora aos Investidores dos CRI por meio dos canais usualmente utilizados para comunicações da Emissora, contendo, no mínimo: (a) exposição detalhada da matéria a ser deliberada; (b) justificativa da proposta; (c) indicação clara do prazo e da forma de manifestação; e (d) documentos pertinentes ao tema; e (ii) observar, no que couber, as regras de convocação, quóruns de instalação e deliberação previstos para as Assembleias, conforme disposto nesta Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização.

**12.8. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das Assembleias de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos Investidores dos CRI presentes, observadas as regras



relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

**12.9. Presença da Emissora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Investidores de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença no termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

**12.10. Prestação de Informações:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI e prestar aos Investidores dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Investidores dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Investidores de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Investidores dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**12.11. Presidência:** A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** a Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário ou **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Investidores dos CRI presentes.

**12.12. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 13.2 abaixo, o quórum de deliberação requerido para substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

**12.13. Dispensa para Convocação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecerem todos os Investidores dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**12.14. Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja



ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

**12.15. Encaminhamento de Documentos para a CVM:** As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar em sentido diverso

**12.16.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares do CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

**12.17.** Na ocorrência de qualquer fato que coloque qualquer direito da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e/ou de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado sob risco de perecimento e/ou que agrave qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão, a Securitizadora terá a liberalidade de praticar atos em benefício do Patrimônio Separado consequentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia.

**12.18.** As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1. Liquidação do Patrimônio Separado – Insolvência da Securitizadora:** Caso seja verificada **(i)** a insolvência da Emissora, conforme previsto no artigo 31 da Lei 14.430; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 13.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme



disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 13.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

**13.2. Convocação da Assembleia Especial:** Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a CRI representativos de, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**13.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado:** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**13.3.1.** Em referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**13.3.2.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em data e em pagamento, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

**13.3.3.** Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário o



à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

**13.3.4.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 13.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 13.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**13.4.** Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:

- (a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora; e
- (c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal.

**13.4.1.** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

**13.4.2.** Liquidação do Patrimônio Separado – Demais hipóteses: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

- (a)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- (b)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo





pecuniária pela Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

**14.1.3.** Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

**14.1.4.** Despesas adicionais: Observado o disposto acima, quaisquer despesas recorrentes e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Devedora mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, e/ou com recursos próprios, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva e/ou concorrente da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares do CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI ("Despesas Adicionais").

**14.1.5.** Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**14.2.** Despesas do Patrimônio Separado: As despesas descritas na Cláusula 14.1 acima serão de responsabilidade do Patrimônio Separado na eventualidade de se constatar a inadimplência da Devedora e a insuficiência dos recursos depositados no Fundo de Despesas.

**14.3.** Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção do CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na



proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

**14.4. Obrigações de Aporte.** Caso qualquer um dos Investidores dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

**14.5. Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI:** Observado o disposto nas Cláusulas 14.1, 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Investidores dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**14.5.1.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI deverão ser previamente aprovados pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CR detida pelos Investidores dos CRI, na data da respectiva aprovação.

**14.5.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 14.4. acima, as despesas serem adiantadas pelos Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme caso, na defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência



em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Investidores dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**14.6. Custos Extraordinários:** No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

**14.7. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ORDEM DE PAGAMENTOS

**15.1. Data de Verificação.** Até o 6º (sexto) Dia Útil de cada mês, a Securitizadora deverá calcular o valor necessário para o pagamento da Ordem de Pagamentos na Data de Pagamento imediatamente subsequente (“PMT”).

**15.1.1. Data de Verificação Intermediária.** Até o 6º (sexto) Dia Útil contados da data de recebimento da Transferência Intermediária de cada mês, a Securitizadora deverá estimar o valor necessário para o pagamento da PMT, o que será calculado pela Securitizadora de acordo com as despesas do Patrimônio Separado incorridas até então, o valor retido no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva à época e a projeção da Taxa DI.

**15.1.2. Movimentação das Contas Vinculadas.** Mensalmente, os recursos arrecadados nas Contas Vinculadas serão utilizados pela Securitizadora da seguinte forma:

(i) Todo dia 28 (vinte e oito) de cada mês, ou caso seja final de semana ou feriado, o primeiro Dia Útil subsequente, todos os recursos arrecadados nas Contas Vinculadas deverão ser transferidos à Conta do Patrimônio Separado (“Transferência Mensal”);

(ii) Com base no Relatório de Monitoramento (conforme abaixo definido), emitido pelo Agente de Monitoramento naquele mês, a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Verificação (“Data de Liberação”), destinará à Conta de Livre Movimentação da Devedora



todos os recursos que excederem ao montante equivalente a 115% (cento e quinze por cento) do valor necessário para pagar a PMT;

(iii) Todo dia 12 (doze) de cada mês, ou caso seja final de semana ou feriado, o primeiro Dia Útil subsequente, todos os novos recursos arrecadados nas Contas Vinculadas após a Data de Liberação deverão ser transferidos à Conta do Patrimônio Separado ("Transferência Intermediária"); e

(iv) Com base no Relatório Intermediário de Monitoramento, emitido pelo Agente de Monitoramento naquele mês, a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Verificação Intermediária daquele mês, destinará à Conta de Livre Movimentação da Devedora todos os recursos que excederem ao valor necessário para pagar a PMT, acrescido das despesas do Patrimônio Separado incorridas até então e de eventual valor que seja necessário recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva à época e a projeção da Taxa DI.

**15.1.3.** Caso esteja em curso um Evento de Reforço, as liberações acima previstas apenas ocorrerão desde que a Devedora tenha adotado as providências previstas na Escritura de Emissão de Debêntures nos prazos cabíveis.

**15.1.4.** Por outro lado, se for verificado, pela Securitizadora, Evento de Reforço e, após recebimento da Notificação de Configuração de Evento de Reforço, a Devedora não houver apresentado Proposta de Reforço de Garantia no prazo previsto neste instrumento, nem realizado nos termos do item acima, com recursos próprios, a Amortização Antecipada Compulsória ou, se necessário, o Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures, a Securitizadora deverá reter os recursos arrecadados nas Contas Vinculadas e transferidos à Conta do Patrimônio Separado que excederem ao montante necessário para pagar a PMT ("Excedente") e direcioná-los à Amortização Antecipada Compulsória das Debêntures, no limite do montante necessário ao restabelecimento da Razão de Garantia descumprida, ou ao Resgate Antecipado Compulsório, se necessário ao restabelecimento da Razão de Garantia descumprida.

**15.1.5.** Na hipótese acima, caso haja Excedente superior ao montante necessário ao restabelecimento da Razão de Garantia descumprida, os recursos desnecessários para tanto poderão ser liberados à Conta de Livre Movimentação da Devedora nos prazos previstos na Cláusula 15.1.1 acima.

**15.2. Ordem de Prioridade de Pagamentos:** Em razão da vinculação das Debêntures aos CRI, pagamento das Debêntures e/ou dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, e/ou dos Créditos Cédidos Fiduciariamente deverá seguir a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, em cada Data de Pagamento, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos");



- (i) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas;
- (ii) Composição e/ou recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii) Remuneração em atraso das Debêntures, se houver;
- (iv) Pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures vencidos no respectivo mês;
- (v) Amortização em atraso das Debêntures, se houver;
- (vi) Pagamento da Amortização Programada das Debêntures, vincenda no respectivo mês observada a carência;
- (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário; e
- (viii) Exclusivamente na hipótese de constatação, pela Securitizadora, de Evento de Reforço sem que, após o recebimento da Notificação de Configuração de Evento de Reforço, a Devedora tenha apresentado Proposta de Reforço de Garantia no prazo previsto neste instrumento, ou realizado a Amortização Antecipada Compulsória ou, se necessário, o Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures, a Securitizadora deverá direcionar o Excedente à Amortização Antecipada Compulsória ou ao Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures, no limite do montante necessário ao restabelecimento da Razão de Garantia descumprida.

**15.2.1.** Caso em determinada Data de Verificação não haja na Conta do Patrimônio Separado recursos suficientes para o pagamento integral da parcela vincenda, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos e, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Reserva, a Devedora deverá aportar o montante necessário na Conta do Patrimônio Separado em até 02 (dois) Dias Úteis da notificação que lhe for enviada pela Securitizadora nesse sentido.

**15.2.2.** Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas existentes na Conta do Patrimônio Separado, para a Conta de Livre Movimentação ou outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas, sendo certo que os referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos da Securitizadora.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

**16.1. Comunicações:** Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.



*Para a Emissora*

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 550 – 4º andar

Cidade Monções – São Paulo – SP – CEP: 04571-925

At.: Monica Miuki Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

E-mail: [monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br](mailto:monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br) /

[middle\\_office@provinciasecuritizadora.com.br](mailto:middle_office@provinciasecuritizadora.com.br) (este último para precificação do ativo)

*Para o Agente Fiduciário*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar Pinheiros CEP 05.425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação de ativos)

**16.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafo – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

**16.3. Publicidade:** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**16.4.** As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da Cláusula Décima Segunda acima.

**16.5.** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos da



Patrimônio Separado.

**16.6.** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**17.1. Tratamento Tributário Aplicável aos investidores:** As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve avaliar o impacto tributário relativo ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Investidores dos CRI levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

### **17.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas



do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 3 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessar dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981 de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.



### **17.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

### **17.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

**17.1.3.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio a alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.



**17.1.3.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM nº 60, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

**18.2.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**18.3.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

**18.4.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Investidores dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**18.5.** A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**18.6.** As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.



**18.7.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**18.8.** O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI pelos prejuízos que lhe causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado da qual não caiba mais recursos.

**18.9. Assinatura Digital.** A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões de Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

**18.9.1.** Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

## CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

**19.1. Riscos:** Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

**(a) Política Econômica do Governo Federal:** O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional e, periodicamente, altera sua política econômica, implementando medidas como controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e restrições à importações, entre outras, que podem impactar negativamente as atividades da Securitizadora e/ou da Devedora. No passado, tais ações governamentais incluíram controle de preços e salários, desvalorização da moeda, restrições ao fluxo de capitais e limitações à importação de bens e serviços. A Securitizadora e a Devedora não têm influência ou previsão sobre futuras políticas públicas que possam ser adotadas e que venham a afetar adversamente seus negócios e resultados financeiros e fluxos de caixa. Mudanças nas políticas públicas federais, estaduais ou



municipais, bem como fatores como (i) variações cambiais; (ii) controle de capitais; (iii) inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) restrições à liquidez dos mercados financeiros e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade nos preços e alterações na política fiscal e tributária; e (viii) medidas políticas, sociais e econômicas podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária:** O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxas de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que a Devedora não consiga manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos esperados para os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(c) Qualquer rebaixamento da classificação de risco do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço de mercado dos CRI:** A Devedora, a Emissora e os CRI podem ser adversamente afetados pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração de seu PIB, flutuações acentuadas do Real em relação ao dólar norte-americano, aumento do nível de desemprego e níveis mais baixos de gastos e confiança do consumidor. Tal cenário pode se intensificar com as políticas que vierem a ser adotadas pelo Governo Federal brasileiro. Qualquer rebaixamento das classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço de mercado dos CRI e, conseqüentemente, afetando de forma negativa os titulares dos CRI.

**(d) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros:** A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;



**(e) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(f) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado e ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o cumprimento das obrigações dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico financeira da Devedora poderá comprometer a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o recebimentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ocasionando descontinuidade no fluxo de caixa esperado. A Securitizadora pode ainda enfrentar situações de iliquidez caso haja descompasso entre tais recebimentos e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, comprometendo a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(g) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI:** O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, o Agente Liquidante e própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo e horários definidos, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

**(h) Risco da marcação a mercado:** Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para



Debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando ao cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI e poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Assim, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(i) Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade apenas pela Devedora, na qualidade de emitente das Debêntures. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz riscos para os Investidores uma vez que todos os riscos de crédito, capacidade de adimplemento e afins estão concentrados exclusivamente na Devedora. Consequentemente, quaisquer fatores que afetem a Devedora poderão afetar adversamente o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI resultando em perdas financeiras para os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(j) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada a época da Emissão dos CRI:** Auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI, nos termos contratados, com escopo limitado à Devedora e aos Garantidores. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

**(k) Riscos de Atraso na Construção.** O Empreendimento Imobiliário ainda está em fase de construção e não recebeu o respectivo "termo de verificação de obra" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento imobiliário e ensejar o não pagamento do preço dos lotes pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas de construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora e as Garantias dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;



**(l)** Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora:

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(m)** Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos Imobiliários.

A Securitizadora, como subscritora das Debêntures, bem como o Agente Fiduciário conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judicial ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(n)** Risco da não realização da carteira de ativos:

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(o)** Capacidade de Pagamento da Devedora e Fiaidores.

A Securitizadora não realizou análise



ou diligências independentes para avaliar a capacidade financeira da Devedora ou dos Fiadores de honrar suas obrigações. Apesar de esta emissão contar com uma estruturação específica, a existência de outras obrigações assumidas por essas partes podem comprometer sua capacidade de manter o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da operação de securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

**(p)** Risco de Crédito: A Securitizadora está sujeita ao risco de inadimplemento relacionado aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A reincidência de atrasos ou inadimplementos pode levar à sua insolvência, prejudicando diretamente o fluxo de pagamentos aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(q)** Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos pode resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(r)** O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com as obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(s)** Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(t)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titularizados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo



de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(u) Riscos Financeiros:** São identificados três principais riscos financeiros nas operações de securitização: (i) descompasso entre as taxas de remuneração dos ativos e passivos; (ii) insuficiência de garantias devido a atrasos ou perdas acumuladas; e (iii) escassez de liquidez. A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(v) Risco de restrição de negociação:** Os CRI serão ofertados exclusivamente a Investidores Profissionais e não poderão ser livremente negociados no mercado em geral, em razão do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 160. Essa limitação deve ser considerada pelos Investidores, pois pode impactar a liquidez desses ativos no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

**(w) Os Créditos Imobiliários são garantidos por Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI: Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos contratos das Garantias. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior;**

**(x) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários:** Eventuais falhas na originação ou formalização dos Créditos Imobiliários podem resultar em inadimplemento ou questionamentos quanto à regularidade dos créditos, além de possibilitar a configuração de eventos de vencimento antecipado ou recompra compulsória, o que pode trazer prejuízos diretos aos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

**(y) Riscos em Função do Rito de Registro Automático da Oferta e à Não Análise Prévia pela ANBIMA:** Os CRI serão distribuídos com base no rito automático de registro, conforme a Resolução CVM nº 160, sem análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia. Não há garantia de que os documentos da oferta teriam sido aprovados da mesma forma, caso tivessem sido submetidos a uma avaliação da autarquia. A operação também será registrada na ANBIMA, conforme o Código de Regulação da entidade, mas sem análise prévia da



mérito. Os Investidores devem estar cientes de que (i) não se aplicam à oferta todas as proteções legais e regulatórias previstas para investidores não profissionais ou que participam de ofertas públicas registradas na CVM, e (ii) as informações divulgadas não passaram por revisão da CVM ou pela ANBIMA, cabendo aos próprios Investidores realizarem avaliação independente sobre a operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

**(z) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora:** A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

**(aa) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI:** Existem deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI que só são aprovadas por quóruns qualificados. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, poderão ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

**(bb) Risco pela Inexistência de Rating:** Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros; Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

**(cc) Risco relacionado à Devedora e ao setor imobiliário brasileiro estarem expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis:** A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda dos Empreendimentos Alvo para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro e que podem ter impacto negativo sobre o avanço das obras do Empreendimento Imobiliário, sobre a robustez dos Créditos Cedido Fiduciariamente e sobre a capacidade de pagamento da Devedora, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda na região dos Empreendimentos Alvo, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades



podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos: (vi) o grau de interesse dos potenciais clientes ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimento menos lucrativo do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativo, (vii) a construção das unidades pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes, (viii) a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido, (ix) na hipótese de falência ou de dificuldade financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Devedora, (x) condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou pode atuar no futuro, (xi) a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu empreendimento e da área onde está localizado, (xii) atrasos na aprovação ou licenciamento do empreendimento da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (1) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (2) à competência do órgão licenciador; e (3) ao próprio procedimento de licenciamento; e (4) identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

**(dd) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio:** Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série e, conseqüentemente, à totalidade das Notas Comerciais da respectiva série, em cada Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, à totalidade das Notas Comerciais) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade de controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas nas Amortizações Extraordinárias, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no



resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

**(ee)** Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários: Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1 de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será a dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

**(ff)** Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries dos CRI emitidas: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos. A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que "Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários produzem efeito em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são



atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

**(gg) A Importância de uma Equipe Qualificada:** A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar nossa capacidade de geração de resultado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

**(hh) Risco referente a Súmula 176 STJ:** O STJ publicou a Súmula nº 176, que enuncia que “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP” que, apesar da referida súmula não vincular as decisões do poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI na Oferta ser questionada. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

**(ii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

**(jj) Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora:** As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência



legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI, caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média Materialidade Menor;

**(kk)** Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estrutura jurídica que segreguem os riscos da Securitizadora, da Devedora e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

**(ll)** Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

**(mm)** Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

**(nn)** Riscos associados aos prestadores de serviços. A Emissora contratou, e poderá contratar futuramente, terceiros para realizar atividades essenciais à Emissão, como auditoria, funções de agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, entre outros. Caso qualquer desses prestadores entre em recuperação judicial ou falência, eleve substancialmente seus custos



ou preste serviços abaixo do padrão esperado, poderá ser necessária à sua substituição. A inexistência de alternativas viáveis no mercado pode demandar que a própria Emissora assuma diretamente essas atividades, o que exigiria recursos adicionais e tempo, afetando adversamente a relação com os Titulares dos CRI e impactando a regularidade dos pagamentos, a execução das garantias ou outros serviços fundamentais para a operação da Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

**(oo) Risco de Estrutura:** A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada” desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulado através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares do CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

**(pp) Risco Operacional:** A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor; e

**(qq) Demais Riscos:** Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivo alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

**19.2.** Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora, dos Fiadores e/ou dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversamente materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, a reputação, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Operação de Securitização.

**19.3.** É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Termo de Securitização compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta Operação de Securitização e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo mesmo risco de crédito.



**19.4.** Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora e/ou os Fiadores, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme o caso exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significado semelhantes.

**19.5.** A Securitizadora e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos, incluindo lucros cessantes, que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento e/ou nos demais Documentos da Operação, e **(ii)** não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. A Securitizadora tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores sejam suficientes, verdadeiras, precisas, completas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

**19.6.** Os riscos descritos acima não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os Fiadores e/ou à Oferta dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

**19.7.** Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – FORO E LEI APLICÁVEL**

**20.1.** Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**20.2.** Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

**20.3.** Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo



requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 10 de abril de 2026.





(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 153ª Emissão da Companhia Província de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela VIC Engenharia S.A., celebrado em 10 de abril de 2026)

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*Securitizadora*

\_\_\_\_\_  
Nome: Letícia Viana Rufino  
Cargo: Diretora  
CPF: 332.360.368-00

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*Agente Fiduciário*

\_\_\_\_\_  
Nome: Wesley Matos Uchoa  
CPF: 357.274.108-43

\_\_\_\_\_  
Nome: Juliana Maria de Medeiros  
CPF: 469.893.308-05



## ANEXO I

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 153ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VIC ENGENHARIA S.A.

#### Características da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de abril de 2026	
SÉRIE	1	NÚMERO	28756	TIPO DE CCI	<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <b>CVM</b> ") código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07.;					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.</b> , sociedade com sede no estado do Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre, na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, sala 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50;					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>VIC ENGENHARIA S.A.</b> , sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <b>CVM</b> "), com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.702, bairro de Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 12.086.678/0001-18;					
<b>4. GARANTIAS</b> – A CCI não contém garantias. No âmbito das Debêntures, contudo, foi constituída Fiança e Cessão Fiduciária;					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> A " <i>Escritura Particular da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da VIC Engenharia S.A.</i> " celebrada nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 60.000 (sessenta mil) debêntures em série única (" <b>Debêntures</b> "), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (" <b>Valor Total da Emissão</b> ").					
<b>6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), Data de Emissão, correspondentes às Debêntures.					
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:</b> Identificado no Anexo II abaixo;					
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>					
8.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA		1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias corridos			



DE VENCIMENTO FINAL	vencendo-se, portanto, em 09 de abril de 2031.
8.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	N/A;
8.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,7500% (três inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa”, e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”),
6.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, observada a carência no caso da Amortização Programada, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo e no <u>Anexo I</u> da Escritura de Emissão de Debêntures.
6.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atras; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.



## ANEXO II

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 153ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VIC ENGENHARIA S.A.

#### Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
1	14/05/2026	0,0000%	Sim	Não
2	12/06/2026	0,0000%	Sim	Não
3	13/07/2026	0,0000%	Sim	Não
4	13/08/2026	0,0000%	Sim	Não
5	14/09/2026	0,0000%	Sim	Não
6	14/10/2026	0,0000%	Sim	Não
7	13/11/2026	0,0000%	Sim	Não
8	11/12/2026	0,0000%	Sim	Não
9	14/01/2027	0,0000%	Sim	Não
10	15/02/2027	0,0000%	Sim	Não
11	11/03/2027	0,0000%	Sim	Não
12	13/04/2027	0,0000%	Sim	Não
13	13/05/2027	0,0000%	Sim	Não
14	11/06/2027	0,0000%	Sim	Não
15	13/07/2027	0,0000%	Sim	Não
16	12/08/2027	0,0000%	Sim	Não
17	14/09/2027	0,0000%	Sim	Não
18	14/10/2027	0,0000%	Sim	Não
19	12/11/2027	0,0000%	Sim	Não
20	13/12/2027	0,0000%	Sim	Não
21	13/01/2028	0,0000%	Sim	Não
22	11/02/2028	0,0000%	Sim	Não
23	13/03/2028	0,0000%	Sim	Não
24	13/04/2028	0,0000%	Sim	Não
25	12/05/2028	0,0000%	Sim	Não
26	13/06/2028	0,0000%	Sim	Não
27	13/07/2028	0,0000%	Sim	Não
28	11/08/2028	0,0000%	Sim	Não
29	14/09/2028	0,0000%	Sim	Não



30	13/10/2028	0,0000%	Sim	Não
31	14/11/2028	0,0000%	Sim	Não
32	13/12/2028	0,0000%	Sim	Não
33	12/01/2029	0,0000%	Sim	Não
34	15/02/2029	0,0000%	Sim	Não
35	13/03/2029	0,0000%	Sim	Não
36	12/04/2029	0,0000%	Sim	Não
37	14/05/2029	3,5029%	Sim	Não
38	13/06/2029	3,6836%	Sim	Não
39	12/07/2029	3,8809%	Sim	Não
40	13/08/2029	4,0971%	Sim	Não
41	14/09/2029	4,3352%	Sim	Não
42	11/10/2029	4,5985%	Sim	Não
43	14/11/2029	4,8912%	Sim	Não
44	13/12/2029	5,2186%	Sim	Não
45	14/01/2030	5,5872%	Sim	Não
46	13/02/2030	6,0051%	Sim	Não
47	15/03/2030	6,4830%	Sim	Não
48	11/04/2030	7,0347%	Sim	Não
49	14/05/2030	7,6787%	Sim	Não
50	13/06/2030	8,4400%	Sim	Não
51	11/07/2030	9,3540%	Sim	Não
52	13/08/2030	10,4715%	Sim	Não
53	12/09/2030	11,8688%	Sim	Não
54	11/10/2030	13,6659%	Sim	Não
55	13/11/2030	16,0625%	Sim	Não
56	12/12/2030	19,4186%	Sim	Não
57	14/01/2031	24,4536%	Sim	Não
58	13/02/2031	32,8464%	Sim	Não
59	13/03/2031	49,6339%	Sim	Não
60	14/04/2031	100,0000%	Sim	Não



### ANEXO III

## AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 153ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VIC ENGENHARIA S.A.

### Declaração da Emissora

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) código 132 categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 60”) com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlo Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora”), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 153ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”) **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série de sua 153ª Emissão (“Emissão”), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI, pela Garantia, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta de Liquidação e pelos recursos decorrentes das Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60 verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 153ª Emissão da Companhia Província de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela VIC Engenharia S.A.” celebrado em 10 de abril de 2026, entre Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**



acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 10 de abril de 2026.

## **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF: 332.360.368-00



#### ANEXO IV

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 153ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VIC ENGENHARIA S.A.

#### Declaração da Instituição Custodiante

**OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, sociedade com sede no estado do Rio Grande do Sul na cidade de Porto Alegre, na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, sala 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Higienópolis, CEP 90.520-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificado ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural"* por meio da qual foi emitida 1 (uma) CCI pela **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("Emissora" ou "Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 153ª Emissão da Emissora ("CRI" "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Crédito Imobiliários da 1ª Série da 153ª Emissão da Companhia Província de Securitização de Certificado de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela VIC Engenharia S.A.* firmado em 10 de abril de 2026 entre a Emissora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"). O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 10 de abril de 2026.





## **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**

---

Nome: Luis Felipe Carlomagno  
Carchedi  
Cargo: Diretor  
CPF: 488.920.760-00



## ANEXO V

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 153ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VIC ENGENHARIA S.A.

#### Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza  
RG nº 15461802000-3  
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 153ª  
Número das Séries: Única  
Emissor: Companhia Província de Securitização  
Quantidade: 60.000  
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 10 de abril de 2026.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**



---

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza  
Cargo: Diretor(a)



**ANEXO VI**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 153ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VIC ENGENHARIA S.A.**

**TABELA 1 – EMPREENDIMENTOS ALVO**

#	Empreendimento Imobiliário	Matrícula/ RGI	Localização	CNPJ/MF	Valor estimado de recursos da Emissão, a serem alocados nos Empreendimentos Alvo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para os Empreendimentos Alvo	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (outros CRI) (R\$)
1	GRAN VIC BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 40.193, do Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano, Estado de Minas Gerais	Rua V, S/N - Novo Horizonte, Vespasiano /M, CEP 33200-000	14.72.612/7000-10	6.000.000,00	10,00%	12.000.000,00
2	GRAN VIC AQUILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 95.466, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, Estado de São Paulo	Rua Campos Sales, S/N - Vila Olinda, Franco da Rocha/SP, CEP 07834-180	48.114.786/0001-02	3.000.000,00	5,00%	5.000.000,00



3	GRAN VIC MINAS GERAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 203.921, do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, Estado de São Paulo	Av. Minas Gerais, nº 3615 - Jardim Nova Veneza, CEP 13177-030, Sumaré/SP	52.484.678/001-90	5.000.000,00	8,33%	5.000.000,00
4	GRAN VIC AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 141.262, do Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídica da Comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo	Av. Luiz Bruno Petrilli, 600 - Jardim Bom Sucesso - Indaiatuba/SP, CEP 13349-203	54.593.206/001-00	3.000.000,00	5,00%	-
5	GRAN VIC ESERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 141.260, do Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídica da Comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo	Av. Luiz Bruno Petrilli, 600 - Jardim Bom Sucesso - Indaiatuba/SP, CEP 13349-203	54.690.265/001-98	3.000.000,00	5,00%	-

6	GRAN VIC SAFIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 141.261, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo	Av. Luiz Bruno Petrilli, 600 - Jardim Bom Sucesso - Indaiatuba/SP, CEP 13349-203	45.776.453/001-90	6.000.000,00	10,00%	8.000.000,00
7	GRAN VIC CRISTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 141.265, do Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo	Av. Luiz Bruno Petrilli, 600 - Jardim Bom Sucesso - Indaiatuba/SP, CEP 13349-203	54.484.000/001-33	12.000.000,00	20,00%	-
8	GRAN VIC SIERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 35.305, do Cartório de Registro de Imóveis de Sabará, Estado de Minas Gerais	Rua Britanite, nº 330 - Borba Gato, Sabará /MG, CEP 34730-090	52.582.752/001-01	2.000.000,00	3,33%	5.000.000,00

9	GRAN VIC SERRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 35.306, do Cartório de Registro de Imóveis de Sabará, Estado de Minas Gerais	Rua Britanite, nº 330 - Borba Gato, Minas Sabará /MG, CEP 34730-090	52.582.752/001-01	2.000.000,00	3,33%	8.000.000,00
10	GRAN VIC SANTA BARBARÁ D'OESTE BARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 89.587, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara Doeste, Estado de São Paulo	R. Tupinambás nº 807 - Jardim São Francisco, Santa Bárbara Doeste /SP, CEP 13457-027	40.981.648/001-00	1.000.000,00	1,67%	6.600.000,00
11	GRAN VIC SANTA BARBARÁ D'OESTE MESSINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 89.589, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara Doeste, Estado de São Paulo	R. Tupinambás nº 41 - Jardim Itália, Santa Bárbara Doeste /SP, CEP 13457-027	47.145.224/001-55	3.000.000,00	5,00%	-
12	VIC RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (VERSALHES)	Matrícula nº 261185, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro	Rua Aporuna, nº 45 - Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ	35.426.127/001-51	1.000.000,00	1,67%	-

1 3	VIC PARK ÁGUAS DO ATLÂNTICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Matrícula nº 91.147, do Cartório do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu, Rio de Janeiro	Estrada do Saco, 50 - Marapicu, Nova Iguaçu - RJ, CEP 26294-300	30.651.442/001-69	4.000.000,00	6,67%	7.000.000,00
1 4	MORADA VIC SERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	Matrícula nº 43.683, do Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano, Estado de Minas Gerais	Rua Serra da Boa Esperança, S/N - Serra Dourada, Vespasiano /MG	60.541.594/001-70	5.000.000,00	8,33%	
1 5	GRAN VIC GOOD BOM EMP. IMOB.SPE LTDA	Matrícula nº 209.858, do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, Estado de São Paulo	Rua José Elpídio de Oliveira, 330 - Jardim Maria Antonia - Sumaré/SP	42.703.910/001-80	4.000.000,00	6,67%	



## ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 153ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VITEN ENGENHARIA S.A.

TABELA 2 – CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AOS EMPREENDIMENTOS ALVO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS - EMPREENDIMENTOS ALVO								TOTAL
EMPREENDIMENTOS	2026	2027		2028		2029		
	2º SEMESTRE	1º SEMESTRE	2º SEMESTRE	1º SEMESTRE	2º SEMESTRE	1º SEMESTRE	2º SEMESTRE	
GRAN VIC BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.000.000,00
GRAN VIC AQUILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.000.000,00
GRAN VIC MINAS GERAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.000.000,00
GRAN VIC AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.000.000,00
GRAN VIC ESERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.000.000,00
GRAN VIC SAFIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.000.000,00
GRAN VIC CRISTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 12.000.000,00
GRAN VIC SIERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.000.000,00





## ANEXO VII

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 153ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VIC ENGENHARIA S.A.

#### DESPESAS DA EMISSÃO

##### Despesas Flat

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Coordenador Líder	CEF	Fixo	R\$ 1.260.000,00	9,65%	R\$ 1.394.576,05
Assessor Legal	Freitas Leite	Fixo	R\$ 86.000,00	3,65%	R\$ 89.257,11
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,55
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Vortex	Fixo	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,22
Registro / Custodiante da CCI	Oxy	Fixo por CCI	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,64
Implantação Monitoramento	Aveiro	Fixo - R\$ 400 por SPE*	R\$ 6.000,00	6,00%	R\$ 6.382,08
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,0039680%	0,00%	R\$ 2.380,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,0027780%	0,00%	R\$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,0230000%	0,00%	R\$ 13.800,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,0010000%	0,00%	R\$ 600,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,0300000%	0,00%	R\$ 18.000,00
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Vortex	Fixo	R\$ 16.000,00	12,15%	R\$ 18.212,66
Escrituração da Lastro - 1ª Parcela Anual	Vortex	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,33
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (por CCI)	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,64
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,99
Agente Liquidante e Escriturador - 1ª Parcela Mensal	Vortex	Mensal	R\$ 550,00	16,33%	R\$ 657,44
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00
				<b>Total</b>	<b>R\$ 1.599.005,11</b>

\* Consideradas 15 SPEs para monitoramento.

##### Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Vortex	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 17.708,99
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Vortex	Semestral	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.321,11
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (por 10 CCIs)	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,64
Escrituração do Lastro	Vortex	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.648,88
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,99
Monitoramento	Aveiro	Mensal - R\$ 240 por SPE*	R\$ 3.600,00	6,00%	R\$ 3.827,76
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00
Agente Liquidante e Escriturador	Vortex	Mensal	R\$ 550,00	9,65%	R\$ 607,77
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$ 282,00	0,00%	R\$ 282,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.449,55
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R\$ 66,00
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 48,00

Este documento foi assinado por LEONARDO MATEUS UCHOA e JULIANA MARIANO DE MENDONÇA FERREIRA. Para validar o documento e suas assinaturas, acesse o link: https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/50D5F-NDHRD-FL7D7-GTYCW



Total R\$ 42.226,02

\* Consideradas 15 SPes para monitoramento.

1. A descrição das Despesas da Operação são essas listadas a seguir:

(i) Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos.

- a. pela Emissão, será devida parcela única no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
- b. pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;
- c. Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora:
  - c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho despendido na verificação de inadimplemento, pecuniário ou não, em demandas que exijam a participação da Securitizadora, tais como, mas não se limitando, reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Investidores e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI;
  - c.2) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas;
  - c.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização;
  - c.4) R\$ 200,00 (duzentos reais) por



2ª via de termo de quitação emitido pela Securitizadora; (c.5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira; (c.6) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações; (c.7) na hipótese de a Oferta contemplar mais de um cronograma de distribuição, será devido: (c.7.i) o valor de R\$ 2.000,00, caso o público-alvo seja composto por investidores profissionais; ou (c.7.ii) o valor de R\$ 5.000,00 caso o público-alvo seja composto por investidores qualificados ou pelo público em geral; e (c.8) caso ocorra alteração na estrutura original que deu origem à proposta, tal como inclusão de séries adicionais e/ou reabertura de série, será cobrado por série adicional e/ou reabertura o equivalente à 50% (cinquenta por cento) do valor de *fee* de emissão, e também do valor da administração do patrimônio separado, se aumentarem os controles em relação ao que foi contratado originalmente para contemplar o serviço adicional;

- d. as despesas mencionadas nos itens (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- e. as despesas mencionadas nos itens (b) e (c) acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- f. as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Emissão, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e
- g. caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de "*abort fee*", a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação de cancelamento da Operação.

**(ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.** É aquela descrita na cláusula 11.4 deste Termo de Securitização.



**(iii) Remuneração da Instituição Custodiante.** A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

- a. Pela implantação da CCI, será devido o pagamento único no valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;
- b. Pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de CCI e as demais da mesma data nos anos subsequentes;
- c. No caso de eventual aditamento da CCI: será devido a remuneração extraordinária no valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) a hora/homem trabalhada a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no Sistema de Negociação (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI);
- d. no caso de eventual custódia do Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, parcela única do valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de CCI.
- e. os valores devidos no âmbito dos subitens (a) a (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die; e
- f. as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento do Termo de Securitização, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

**(iv) Remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI.** A remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referido



valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora.

**(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI.** A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 282,00 (duzentos e oitenta e dois reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

**(vi) Remuneração do Auditor Independente:** A remuneração do Auditor Independente dos CRI ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

**(vii) Remuneração do Agente de Monitoramento.** A remuneração ao Agente de Monitoramento (conforme abaixo definido), pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de:

a. Pela implantação e parametrização dos empreendimentos (*onboarding* inicial): A parcela única de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por empreendimento/módulo;

b. pelo monitoramento dos empreendimentos: o valor de R\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais) por empreendimento/módulo, a serem pagos mensalmente.

c. os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros tributos que venham incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die.

**(viii) Remuneração do Coordenador Líder.** A título de comissionamento pelo desempenho das obrigações previstas neste Contrato, a Emissora pagará ao Coordenador Líder uma comissão de estruturação/coordenação equivalente a 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) incidente sobre o montante total da Emissão dos CRI, calculado com base no preço de subscrição, sendo certo que o pagamento deverá ser à vista, em moeda corrente nacional, líquido de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que



porventura venham a incidir sobre a operação da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes;

**(ix) Remuneração do Assessor Legal.** A remuneração ao assessor legal da Operação de Securitização será de R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais), a ser paga na data da primeira liquidação financeira dos CRI, acrescida de *gross up* de 3,65%;

**(x)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

**(xi)** averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;

**(xii)** os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, na realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

**(xiii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos créditos do Patrimônio Separado;

**(xiv)** custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos relacionados às Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

**(xv)** remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontram abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

**(xvi)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo, mas não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária;



relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

**(xvii)** despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

**(xviii)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimento extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos Securitizadora;

**(xix)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

**(xx)** todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;

**(xxi)** quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no Anexo V do presente instrumento; e

**(xxii)** na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

### ANEXO VIII

## AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 153ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VTC ENGENHARIA S.A.

### Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período.

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0612532	BRPVSCCRI0K7	32400000	32400	IPCA + 7,5000 %	3	20	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0705977	BRPVSCCRI0L5	8100000	8100	IPCA + 7,5000 %	3	21	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21B0591574	BRPVSCCRI0S0	32000000	32000	IPCA + 8,5000 %	3	29	15/02/2021	21/03/2041	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1318883	BRPVSCCRI1Q2	36900000	36900	CDI + 5,5000 %	16	1	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1319855	BRPVSCCRI1R0	43100000	43100	CDI + 5,5000 %	16	2	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23K0020405	BRPVSCCRI305	70000000	70000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	09/11/2023	28/11/2030	GENIAL (ALUGUEL)	Adimplente	N/A
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D2944088	BRPVSCCRI3Y2	48614805	48614805	IPCA + 9,0000 %	55	1	15/04/2024	25/04/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3057483	BRPVSCCRI3Z9	12153702	12153702	10,5%	55	2	15/04/2024	27/06/2044	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24G1896218	BRPVSCCRI4N3	72200000	72200	IPCA + 10,0000 %	62	1	22/07/2024	31/07/2034	PLANTA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo





CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24K1726028	BRPVSCCRI5E9	50000000	50000000	10%	85	1	13/11/2024	21/11/2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1347285	BRPVSCCRI508	8008000	8008	IPCA + 11,0000 %	75	ÚNICA	06/12/2024	20/12/2028	SOMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1790108	BRPVSCCR0009	91875000	91875	CDI + 1,1500 %	1	1	17/12/2024	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1790261	BRPVSCCR0017	188125000	188125	IPCA + 9,1146 %	1	2	17/12/2024	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1790264	BRPVSCCR0025	26250000	26250	IPCA + 9,1146 %	1	3	17/12/2024	15/07/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1790330	BRPVSCCR0033	43750000	43750	IPCA + 9,5000 %	1	4	17/12/2024	15/12/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24J3510650	BRPVSCCRI5D1	34000000	34000	IPCA + 12,2500 %	79	ÚNICA	17/12/2024	19/12/2028	BOULEVARD JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2473636	BRPVSCCRI5S9	35000000	35000	IPCA + 9,5500 %	92	ÚNICA	18/12/2024	17/12/2029	PATRIMONIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

Esse documento foi assinado por LETICIA VIANA RUFINO, WESLEY MATOS UCHOA e JULIANA MARIA DE MEDEIROS. Para validar este documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GQDSF-NDHRD-FL7D7->





													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2014595	BRPVSCCRI5R1	50000000	50000	4,35%	88	ÚNICA	20/12/2024	07/02/2028	PAGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L0004210	BRPVSCCRI5L4	40000000	40000000	IPCA + 9,4000 %	87	1	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2414903	BRPVSCCRI5U5	40000000	40000000	IPCA + 11,4000 %	87	2	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L0004208	BRPVSCCRI5M2	25000000	25000000	IPCA + 11,9000 %	87	3	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B0237669	BRPVSCCRI610	21056502	21056502	IPCA + 9,0000 %	76	1	04/02/2025	20/12/2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B0237710	BRPVSCCRI628	50000	50000	IPCA + 9,0000 %	76	2	04/02/2025	20/12/2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel

Esse documento foi assinado por LETICIA VIANA RUFINO, WESLEY MATOS UCHOA e JULIANA MARIA DE MEDEIROS. Para validar este documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GQDSF-NDHRD-FL7D7->





CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B2867899	BRPVSCCRI677	149000000	149000	IPCA + 11,5000 %	93	ÚNICA	24/02/2025	25/04/2029	SUMMUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B3690940	BRPVSCCRI669	25000000	25000	CDI + 4,9500 %	94	ÚNICA	24/02/2025	21/08/2028	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J1255114	BRPVSCCRI2X6	250000000	250000	IPCA + 6,8600 %	39	1	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J1263506	BRPVSCCRI2Y4	103106000	103106	IPCA + 10,0000 %	39	2	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J1261488	BRPVSCCRI2Z1	39235000	39235	IPCA + 11,0000 %	39	3	17/10/2023	15/10/2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3204079	BRPVSCCRI412	86959000	86959	CDI + 1,4000 %	48	1	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3204401	BRPVSCCRI420	202905000	202905	IPCA + 7,4000 %	48	2	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3204753	BRPVSCCRI438	51152000	51152	9%	48	3	25/04/2024	15/09/2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Este documento foi assinado por LETICIA VIANA RUFINO, WESLEY MATOS UCHOA e JULIANA MARIA DE MEDEIROS. Para validar este documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/CQDSF-NDHRD-FL7D7->





CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E0175587	BRPVSCCRI6M0	262500000	262500000	IPCA + 8,2347 %	101	1	07/05/2025	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E0186266	BRPVSCCRI6N8	52500000	52500000	IPCA + 10,0000 %	101	2	07/05/2025	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E0186273	BRPVSCCRI6O6	35000000	35000000	IPCA + 11,0000 %	101	3	07/05/2025	15/10/2032	CASH ME	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E3518733	BRPVSCCRI6Q1	28300000	28300	IPCA + 12,0000 %	105	ÚNICA	22/05/2025	30/05/2035	GUESTIER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E3350611	BRPVSCCRI6P3	22000000	22000	CDI + 6,0000 %	107	ÚNICA	22/05/2025	30/05/2028	TOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F2931000	BRPVSCCRI6U3	50000000	50000	CDI + 3,0000 %	111	ÚNICA	18/06/2025	27/06/2030	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F3364733	BRPVSCCRI6R9	71380000	71380	IPCA + 7,7000 %	104	1	26/06/2025	11/11/2044	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos





													Creditorios, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F3429327	BRPVSCCRI6S7	53053000	53053	IPCA + 7,7000 %	104	2	26/06/2025	09/12/2044	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25G3749934	BRPVSCCRI727	25000000	25000	CDI + 6,0000 %	113	ÚNICA	18/07/2025	30/07/2026	PRACINHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H4328913	BRPVSCCRI7B1	7000000	7000	CDI + 3,7500 %	62	2	16/09/2025	31/07/2034	PLANTA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25I2602468	BRPVSCCRI768	9400000	9400	CDI + 7,0000 %	116	ÚNICA	18/09/2025	24/09/2027	PROJETO VERA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25I2972445	BRPVSCCRI792	30000000	30000	CDI + 6,0000 %	117	ÚNICA	19/09/2025	30/03/2028	OURÁ	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

Este documento foi assinado por LETICIA VIANA RUFINO, WESLEY MATOS UCHOA e JULIANA MARIA DE MEDEIROS. Para validar este documento e suas assinaturas acesse <https://assinator.certdigitaltech.com.br/validate/GQDSF-NDHRD-FL7D7->





													Direitos Creditorios, Fundo
CR	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H4324616	BRPVSCCR0041	440000000	440000	CDI + 1,0600 %	2	1	29/08/2025	15/09/2032	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H4327050	BRPVSCCR0058	41250000	41250	CDI + 1,0600 %	2	2	29/08/2025	15/10/2032	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H5095473	BRPVSCCR0066	68750000	68750	IPCA + 11,0000 %	2	3	29/08/2025	17/01/2033	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25J2856741	BRPVSCCRI7L0	180000000	180000	CDI + 3,0000 %	124	ÚNICA	20/10/2025	27/02/2030	HAUS MITRE MOEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25I1918624	BRPVSCCRI784	8628558	8628558	IGPM + 12,0000 %	85	2	09/09/2025	21/11/2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K1898083	BRPVSCCRI818	20000000	20000	CDI + 6,0000 %	129	1	11/11/2025	18/11/2030	GAFISA	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão





													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K1900381	BRPVSCCRI826	30164751,3	30000	CDI + 6,0000 %	129	2	11/11/2025	16/12/2030	GAFISA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K0221019	BRPVSCCRI7P1	31000000	31000	CDI + 2,8500 %	126	1	25/11/2025	25/01/2030	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K0221982	BRPVSCCRI7Q9	30000000	30000	CDI + 2,8400 %	126	2	25/11/2025	25/01/2030	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de

Esse documento foi assinado por LETICIA VIANA RUFINO, WESLEY MATOS UCHOA e JULIANA MARIA DE MEDEIROS. Para validar este documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GQDSF-NDHRD-FL7D7->





													Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K0222219	BRPVSCCRI7R7	9000000	9000	CDI + 2,8300 %	126	3	25/11/2025	25/01/2030	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25L2906901	BRPVSCCRI8A1	120000000	120000	CDI + 3,0000 %	137	ÚNICA	12/12/2025	28/11/2030	HELBOR III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25J3937356	BRPVSCCRI7U1	9500000	9500	CDI + 5,0000 %	123	1	02/01/2026	21/12/2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K2509891	BRPVSCCRI7V9	6000000	6000	CDI + 5,0000 %	123	2	02/01/2026	24/12/2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos

Esse documento foi assinado por LETICIA VIANA RUFINO, WESLEY MATOS UCHOA e JULIANA MARIA DE MEDEIROS. Para validar este documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GQDSF-NDHRD-FL7D7->





													Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K2510029	BRPVSCCRI7W7	6000000	6000	CDI + 5,0000 %	123	3	02/01/2026	26/12/2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K2510277	BRPVSCCRI7X5	6000000	6000	CDI + 5,0000 %	123	4	02/01/2026	27/12/2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K2512181	BRPVSCCRI7Y3	6000000	6000	CDI + 5,0000 %	123	5	02/01/2026	28/12/2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por LETICIA VIANA RUFINO, WESLEY MATOS UCHOA e JULIANA MARIA DE MEDEIROS. Para validar este documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GQDSF-NDHRD-FL7D7->





CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26A2778151	BRPVSCCRI8L8	72000000	72000	CDI + 3,5000 %	142	ÚNICA	16/01/2026	30/01/2031	TOLEDO FERRARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0013804	BRPVSCCRI8Q7	320000000	320000000	IPCA + 8,3300 %	133	1	26/03/2026	15/03/2038	CASHME VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0013805	BRPVSCCRI8R5	50000000	50000000	IPCA + 12,0000 %	133	2	26/03/2026	15/03/2039	CASHME VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0013806	BRPVSCCRI8S3	30000000	30000000	IPCA + 12,0000 %	133	3	26/03/2026	15/03/2039	CASHME VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
DEB	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PVSC11	BRPVSCDBS009	175000000	175000	CDI + 4,4400 %	1	ÚNICA	19/02/2026	30/06/2037	PROVINCIA	Adimplente	N/A
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0433584	BRPVSCCRI8T1	24330000	24330	IPCA + 11,0000 %	144	1	05/03/2026	23/02/2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0434162	BRPVSCCRI8U9	2000000	2000	IPCA + 11,0000 %	144	2	05/03/2026	24/02/2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos

Este documento foi assinado por LETICIA VIANA RUFINO, WESLEY MATOS UCHOA e JULIANA MARIA DE MEDEIROS. Para validar este documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GQDSF-NDHRD-FL7D7->





													Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0434290	BRPVSCCRI8V7	3000000	3000	IPCA + 11,0000 %	144	3	05/03/2026	25/02/2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0434465		2600000	2600	IPCA + 11,0000 %	144	4	05/03/2026	26/02/2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C3050294	BRPVSCCRI917	200000000	200000	CDI + 0,9000 %	148	ÚNICA	11/03/2026	20/03/2029	MRV INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Este documento foi assinado por LETICIA VIANA RUFINO, WESLEY MATOS UCHOA e JULIANA MARIA DE MEDEIROS. Para validar este documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GQDSF-NDHRD-FL7D7->





CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C3684018	BRPVSCCRI8X3	150000000	150000	IPCA + 9,4000 %	151	1	23/03/2026	20/07/2045	ANDBANK CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C3684816	BRPVSCCRI8Y1	105000000	105000	IPCA + 10,8200 %	151	2	23/03/2026	22/07/2047	ANDBANK CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C3684967	BRPVSCCRI8Z8	45000000	45000	IPCA + 14,2200 %	151	3	23/03/2026	22/07/2047	ANDBANK CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C3685439	BRPVSCCRI909	1000	1	IPCA + 14,2200 %	151	4	23/03/2026	22/07/2048	ANDBANK CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C4342294	BRPVSCCRI933	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	154	ÚNICA	23/03/2026	30/03/2027	HELBOR	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C5861081		3500000	3500	IPCA + 12,0000 %	105	2	31/03/2026	28/06/2035	GUESTIER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Este documento foi assinado por LETICIA VIANA RUFINO, WESLEY MATOS UCHOA e JULIANA MARIA DE MEDEIROS. Para validar este documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GQDSF-NDHRD-FL7D7->



**ANEXO IX**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 153ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VIC ENGENHARIA S.A.**

**Formulário B3**

<b>Razão Social da Emissora</b> COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO			<b>CNPJ da Emissora</b> 04.200.649/0001-07	
<b>Instrumento Financeiro (CR + setor econômico)</b> CRI		<b>Nº de Emissão</b> 153	<b>Série</b> 1ª Série	
<b>Data de emissão</b> 10/04/2026	<b>Data de vencimento</b> 14/04/2031	<b>Quantidade</b> 60.000	<b>Preço unitário (R\$)</b> 1.000,00	<b>Valor de Emissão (R\$)</b> 60.000.000,00
<b>Instituição Custodiante</b> OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A		<b>Classe</b> Única	<b>Lote adicional (Sim/Não)</b> Não	<b>Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização)</b> 1ª integralização
<b>Lastro</b> Escritura de Emissão de Debêntures	<b>Razão Social da Devedora / Cedente</b> Devedora: VIC ENGENHARIA S.A.		<b>CNPJ da Devedora / Cedente</b> 12.086.678/0001-18	
<b>Devedor é cia aberta?</b> Não	<b>Devedor é EGEM ou EFRF?</b> N/A	<b>Concentração (Tipo de Lastro)</b> Concentrado	<b>Devedor divulgou DF?</b> Sim	
<b>Regime Fiduciário</b> Sim	<b>Previsão de revolvência</b> N/A	<b>Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão</b> 60.000.000,00		
<b>Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver)</b> 100% DI (D-4)	<b>Taxa de juros</b> 3,7500%	<b>Critério juros</b> 252 dias	<b>Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido)</b> Dias úteis	
<b>Incorporação de juros?</b> Não	<b>Dia de pgto de juros</b> <b>Periodicidade de juros</b>	<b>Carência p/ pgto de juros – a partir de</b> N/A	<b>Periodicidade de amortização</b> Conforme cronograma de pagamentos	



	Conforme cronograma de pagamentos		
<b>Dia de pgto da amortização</b> Conforme cronograma de pagamentos	<b>Carência p/ pgto de amortização – a partir de</b> Sim, pagamento a partir de 14/05/2029 (inclusive)	<b>Base para amortização</b> Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	<b>Segue caderno de fórmulas B3?</b> Sim
<b>Garantia Fidejussória?</b> Sim	<b>Razão Social do Garantidor</b> (i) ALEXANDRE AUGUSTO LEITE TOLEDO; e (ii) EMB ENGENHARIA S.A.	<b>CNPJ do Garantidor</b> (i) 520.006.996-34 (CPF); e (ii) 09.252.516/0001-06.	
<b>Garantia Real?</b> Sim	<b>Razão Social do Garantidor</b> <b>VIC RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>  <b>GRAN VIC SIERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b>  <b>GRAN VIC SERRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b>  <b>GRAN VIC SAFIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b>  <b>GRAN VIC MINAS GERAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b>  <b>GRAN VIC ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b>	<b>CNPJ do Garantidor</b> 35.426.127/0001-51;  52.582.752/0001-01;  53.591.717/0001-11;  54.593.160/0001-10  52.484.678/0001-90  54.690.265/0001-98	



	<p><b>GRAN VIC CRISTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b></p> <p><b>GRAN VIC BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b></p> <p><b>GRAN VIC ÁQUILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b></p> <p><b>GRAN VIC AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b></p> <p><b>VIC PARK ÁGUAS DO ATLÂNTICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b></p> <p><b>GRAN VIC GOOD BOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b></p> <p><b>GRAN VIC CATANZARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b></p> <p><b>MORADA VIC SERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b></p> <p><b>GRAN VIC CAMPOS VERDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b></p> <p><b>GRAN VIC UBERLÂNDIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b></p>	<p>54.484.000/0001-33</p> <p>52.383.935/0001-06</p> <p>48.114.786/0001-02</p> <p>54.593.206/0001-00</p> <p>50.429.622/0001-08</p> <p>42.703.910/0001-80</p> <p>55.189.379/0001-11</p> <p>60.541.594/0001-70</p> <p>63.095.496/0001-44</p> <p>65.435.549/0001-54</p>
<p><b>Descrição da garantia</b> Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>		
<p><b>Admite resgate?</b> Sim</p>	<p><b>Resgate a partir de</b> Data da primeira integralização</p>	<p><b>Fórmula de resgate</b> Não</p>





<b>Admite amortex?</b> Sim	<b>Amortex a partir de</b> Data da primeira integralização	<b>Fórmula de amortex</b> Não		
<b>Admite recompra?</b> Não	<b>Recompra a partir de</b> N/A	<b>Cláusula de vcto antecipado?</b> Sim	<b>Previsão de pagamento de prêmio ( Sim/Não)</b> Sim	
<b>Tipo de oferta</b> Pública	<b>Rito da Oferta</b> Automática	<b>Público da oferta</b> Investidores Profissionais	<b>Bookbuilding</b> N/A	<b>Distribuição parcial</b> Sim
<b>Regime de colocação</b> Melhores Esforços	<b>Forma de integralização</b> À vista, em moeda corrente nacional	<b>Admite ágio ou deságio</b> Sim	<b>Admite chamada de capital?</b> Sim	<b>Data de início de negociação</b> Após divulgação do Anúncio de Início
<b>Título sustentável</b> N/A	<b>Certificado por</b> N/A	<b>Data da verificação</b> N/A	<b>Guia de padronização</b> N/A	<b>Rating</b> N/A

Assinado digitalmente por:  
LETICIA VIANA RUFINO  
CPF: 332.360.368-00  
Data: 10/04/2026 19:38:03 -03:00



Assinado digitalmente por:  
WESLEY MATOS UCHOA  
CPF: 357.274.108-43  
Data: 13/04/2026 01:08:53 -03:00



Assinado digitalmente por:  
JULIANA MARIA DE MEDEIROS  
CPF: 469.893.308-05  
Data: 13/04/2026 08:44:40 -03:00





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GQDSF-NDHRD-FL7D7-GTYCW

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ LETICIA VIANA RUFINO (CPF 332.360.368-00) em 10/04/2026 19:38 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ WESLEY MATOS UCHOA (CPF 357.274.108-43) em 13/04/2026 01:08 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ JULIANA MARIA DE MEDEIROS (CPF 469.893.308-05) em 13/04/2026 08:44 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GQDSF-NDHRD-FL7D7-GTYCW>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>