



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Classificação ANBIMA: (i) Categoria – Residencial; (ii) Concentração – Concentrado; (iii) Tipo de Segmento – Apartamentos; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro – Notas Comerciais.

1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 62ª (SEXAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

como Emissora



celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR
PLANTAS SÃO PAULO S/A**

Datado de 22 de julho de 2024



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 62ª (SEXAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR PLANTAS SÃO PAULO S/A

Pelo presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 62ª (sexagésima segunda) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plantas São Paulo S/A*” (“Termo de Securitização”), as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, categoria S1, sob o número 132, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais, infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

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, conjunto 41, sala 2, 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”).

A Emissora e o Agente Fiduciário, quando em conjunto, denominados “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”.

Resolvem as Partes celebrar o presente Termo de Securitização para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido na Cláusula 1 abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 62ª (sexagésima segunda) emissão da Emissora, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas:

1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições:

“ <u>Agente de Medição</u> ” ou “ <u>Monitori</u> ”	A MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70. contratado, nos termos do Termo de Emissão, para acompanhar a evolução das obras nos Empreendimentos Imobiliários.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo.
“ <u>Alienação Fiduciária Edifício Independência</u> ”	Significa a alienação fiduciária a ser constituída pela SPE Independência sobre o Edifício Independência, em garantia ao fiel, integral e imediato



	cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.
<u>“Alienação Fiduciária Edifício Petroleiro”</u>	Significa a alienação fiduciária a ser constituída pela SPE Petroleiro sobre o Edifício Petroleiro, em garantia ao fiel, integral e imediato cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.
<u>“Alienções Fiduciárias de Imóveis”</u>	Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária Edifício Independência e a Alienação Fiduciária Edifício Petroleiro.
<u>“Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária das Notas Comerciais”</u>	Significa, em conjunto, a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, a Amortização Extraordinária Obrigatória em Razão da Venda de Empreendimento Imobiliário e a Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento de LTV.
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória em Razão da Venda de Empreendimento Imobiliário”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.4.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento de LTV”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.4.3 deste Termo de Securitização.
<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>“Aprovação Societária Devedora”</u>	Significa a Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 22 de julho de 2024.
<u>“Aprovação Societária Emissora”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 1.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Aprovação Societária SPE Petroleiro”</u>	Significa a Reunião de Sócios da SPE Petroleiro realizada em 22 de julho de 2024.
<u>“Aprovação Societária SPE Independência”</u>	Significa a Reunião de Sócios da SPE Independência a ser realizada após a transferência de quotas de emissão da SPE Independência para a Devedora, para autorizar a constituição da Alienação Fiduciária Edifício Independência.
<u>“Atos de Aprovação”</u>	Significam, em conjunto, a Aprovação Societária Devedora, a Aprovação Societária Emissora, a Aprovação Societária SPE Independência e a Aprovação Societária SPE Petroleiro.



<u>“Atualização Monetária”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Assembleia Especial”</u> ou <u>“Assembleia Especial de Titulares dos CRI”</u>	Assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização.
<u>“Auditor Independente”</u>	A BDO RCS Auditores Independentes , inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79 na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou quem vier a substituí-la, contratada pela Emissora para ser a responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado; na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
<u>“Avaliadores Autorizados”</u>	Significam, em conjunto: (i) Colliers Internacional do Brasil Consultoria Ltda.; (ii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; e (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
<u>“Banco Liquidante”</u>	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	O(s) boletim(s) de subscrição dos CRI.
<u>“CCI”</u>	Significa a cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Chamada de Integralização”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“CMN”</u>	Conselho Monetário Nacional.
<u>“CNPJ”</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código ANBIMA”</u>	O Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, em vigor nesta data.
<u>“COFINS”</u>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<u>“Compromisso(s) de Investimento”</u>	O(s) compromisso(s) de investimento celebrados entre a Emissora e o(s) Investidor(es) Profissional(is) para fixar as regras aplicáveis a subscrição e



	integralização dos CRI, em adição às regras previstas neste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.
<u>“Condições Precedentes da Primeira Liberação”</u>	Têm o significado atribuído na Cláusula 4.7.4 deste Termo de Securitização.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	Conta corrente nº 18757-8, agência nº 6327, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A - 341, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado dos CRI.
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	Conta corrente de livre movimentação de titularidade da Devedora, conforme indicada no Termo de Emissão.
<u>“Contador do Patrimônio Separado”</u>	A LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21o auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substituí-la.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão.
<u>“CRI em Circulação”</u>	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores, acionistas, conselheiros, seus respectivos cônjuges ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
<u>“CRI”</u>	Certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 62ª (sexagésima segunda) emissão da Emissora.
<u>“Cronograma Indicativo”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.11.7 abaixo.
<u>“CSLL”</u>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.



<u>“Custodiante”</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo.
<u>“CVC Independência”</u>	O “ <i>Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Devedora e o Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia em 20 de junho de 2024, conforme aditado.
<u>“CVM”</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u>	22 de julho de 2024.
<u>“Data de Integralização das Notas Comerciais”</u>	A(s) data(s) na(s) qual(is) for(em) realizada(s) a(s) integralização(ões) das Notas Comerciais.
<u>“Data de Integralização”</u>	A(s) data(s) na(s) qual(is) for(em) realizada(s) a(s) integralização(ões) dos CRI.
<u>“Data de Pagamento”</u>	São as datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Vencimento”</u>	31 de julho de 2034, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
<u>“Data de Verificação”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas Extraordinárias”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 15.6 deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas Iniciais”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 15.2, item “(b)”, deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas Recorrentes”</u>	Despesas ordinárias e futuras, decorrentes dos CRI e das Notas Comerciais, previstas no Anexo IX deste Termo de Securitização, que serão pagas com recursos disponíveis no Fundo de Despesas.
<u>“Despesas”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Destinação de Recursos”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.11 deste Termo de Securitização.
<u>“Devedora”</u>	A PLANTAS SÃO PAULO S/A , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida São Luís, nº 50, 25º andar, sala 252, República, CEP 01046-926, inscrita no CNPJ sob o nº 54.508.341/0001-00.
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u>	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) Realizado por meio da B3: qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (ii) Não 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.
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	Significa, quando mencionados em conjunto, (i) este Termo de Securitização; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Emissão; e (iv) os eventuais aditamentos aos documentos mencionados nos itens anteriores;
<u>“Documentos Comprobatórios da Destinação”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 3.11.4.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Os seguintes documentos, quando mencionados em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (v) as Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vi) o(s) compromisso(s) de investimento e boletim(ns) de subscrição dos CRI; (vii) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; (viii) Sumário de Securitização; e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.
<u>“Edifício Independência”</u>	Significa o imóvel localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua General Jardim, nºs 32, 36 e 44, Consolação, objeto da matrícula nº 69.195, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
<u>“Edifício Petroleiro”</u>	Significa o imóvel localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Marquês de Itú, nºs 80, 84, 88, 90 e 92, Consolação, CEP 01223-000, objeto da matrícula nº 65.707, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
<u>“Efeito Adverso Relevante”</u>	Significa um impacto adverso relevante (a) nas condições ou perspectivas econômicas ou operacionais da Devedora ou das SPEs, do mercado em que atuam, no ambiente regulatório em que estão inseridas de maneira que afete a capacidade da Devedora ou das SPEs em cumprir pontualmente suas obrigações previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, ou (b) nos empreendimentos, nos negócios, nas operações, nas propriedades ou nos resultados da Devedora e das SPEs, inclusive aspectos reputacionais, de maneira que afete substancialmente a capacidade de cumprimento das obrigações, ou a validade, exequibilidade ou excussão das Garantias da Operação; ou (c) na validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Notas Comerciais, inclusive, sem limitação, o Termo de Emissão e as Escrituras da Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>“Emissão de Notas Comerciais”</u>	A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora.
<u>“Emissão”</u>	A 62ª (sexagésima segunda) emissão de CRI da Emissora, realizada por meio deste Termo de Securitização.



<u>“Emissora” ou “Securitizadora”</u>	A COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo.
<u>“Empreendimentos Imobiliários”</u>	Significam, em conjunto, o Edifício Independência e o Edifício Petroleiro.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8 do Termo de Securitização.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”</i> , celebrado em 22 de julho de 2024 entre a Emissora e a Custodiante.
<u>“Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	Significam, em conjunto, a Escritura de Alienação Fiduciária Petroleiro e a Escritura de Alienação Fiduciária Independência.
<u>“Escritura de Alienação Fiduciária Edifício Independência”</u>	A <i>“Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> , a ser lavrada entre a Securitizadora e a SPE Independência.
<u>“Escritura de Alienação Fiduciária Edifício Petroleiro”</u>	A <i>“Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> , a ser lavrada entre a Securitizadora e a SPE Petroleiro.
<u>“Escriturador das Notas Comerciais”</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo, na qualidade de escriturador das Notas Comerciais, ou quem vier a substituí-la.
<u>“Escriturador dos CRI”</u>	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora, ou quem vier substituí-lo.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	São os eventos descritos na Cláusula 13.3 deste Termo de Securitização, que ensejarão a liquidação do Patrimônio Separado.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u>	Os Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 8 deste Termo de Securitização.
<u>“FII”</u>	Fundo de investimento imobiliário.
<u>“Fundo de Aquisição”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 15.11 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Juros”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 15.10 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Obras”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Garantias”</u>	As Aliações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Juros.
<u>“ICP-Brasil”</u>	Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.



“ <u>Instituição Intermediária</u> ”	A COMPANHIA PROVÍNCIA SECURITIZADORA , enquanto responsável pela distribuição dos CRI, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.
“ <u>Integralizações</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Investidor Profissional</u> ”	Os investidores profissionais, conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”	Os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investimentos Autorizados</u> ”	Significam (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária de emissão de bancos de primeira linha e (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IOF</u> ”	Imposto sobre Operações Financeiras.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”	Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IR</u> ”	Imposto de Renda.
“ <u>IRPJ</u> ”	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>ISS</u> ”	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“ <u>JUCESP</u> ”	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Laudos de Avaliação</u> ”	Têm o significado previsto na Cláusula 9.3.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”	A legislação ambiental e trabalhista em vigor.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“ <u>Lei nº 8.981</u> ”	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
“ <u>Lei nº 11.033</u> ”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	Quaisquer leis anticorrupção, incluindo, sem limitação, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act</i> (FCPA), a <i>UK Bribery Act</i> (UKBA) e todas as leis e regulamentos brasileiros aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Lei Anticorrupção Brasileira (Lei Federal nº 12.846/2013), o Decreto Brasileiro Anticorrupção



	(Decreto nº 11.129/2022), a Lei Federal de Conflito de Interesses (Lei Federal nº 12.813/2013), a Lei de Improbidade Administrativa (Lei Federal nº 8.429/1992) e a Lei de Licitações (Lei Federal nº 14.133/2021) e o Código Penal Brasileiro.
<u>“LGPD”</u>	A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.
<u>“LTV”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.
<u>“LTV Máximo”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.
<u>“MDA”</u>	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, módulo no qual os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário.
<u>“Notas Comerciais”</u>	As notas comerciais da 1ª (primeira) emissão, em série única, emitidas pela Devedora. por meio do Termo de Emissão.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Oferta”</u>	Distribuição pública dos CRI, realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, conduzida pela Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, destinada aos investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30, no valor total de R\$ 72.200.000,00 (setenta e dois milhões e duzentos mil reais).
<u>“Operação de Securitização”</u> ou <u>“Operação”</u>	A operação financeira estruturada de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<u>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	Patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, incluindo a Conta Centralizadora, Investimentos Autorizados, o Fundo de Despesa, a Garantia e os demais bens e direitos vinculados à emissão, após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Securitizadora ou transitoriamente pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, de acordo com o Termo de Securitização. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRI,



	bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos da Lei nº 14.430.
<u>“Período de Ausência do IPCA”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Período de Carência de Amortização”</u>	O período de carência para pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, equivalente ao período de 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão.
<u>“Período de Capitalização”</u>	É o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvada as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI.
<u>“PIS”</u>	Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>“Prazo de Colocação”</u>	O prazo máximo de colocação dos CRI será de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme definido no artigo 48 da Resolução CVM 160, podendo ser encerrado anteriormente quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) distribuição da totalidade dos CRI; ou (ii) encerramento da Oferta por decisão da Emissora.
<u>“Preço de Integralização”</u>	O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização e, após a primeira Data de Integralização, ao montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive).
<u>“Primeira Integralização dos CRI”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Quantidade Total de CRI”</u>	72.200 (setenta e dois mil e duzentos) CRI na Data de Emissão.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, incluindo a Conta Centralizadora, os Fundos, as Garantias, os demais bens e direitos vinculados à emissão, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o seu pagamento integral, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
<u>“Relatório de Destinação”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 3.11.4 deste Termo de Securitização.



<u>“Relatório de Medição”</u>	Significa o relatório a ser preparado, mensalmente, pelo Agente de Medição, para o acompanhamento das obras realizadas nos Empreendimentos Imobiliários.
<u>“Remuneração das Notas Comerciais”</u>	A remuneração das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 5.8 do Termo de Emissão.
<u>“Remuneração dos CRI”</u> ou <u>“Remuneração”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Resolução CMN 4.373”</u>	Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional, em 29 de setembro de 2014.
<u>“Resolução CMN 5.118”</u>	Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
<u>“Resolução CMN 5.121”</u>	Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
<u>“Resolução CVM 80”</u>	Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
<u>“Segunda Integralização dos CRI”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
<u>“SPE Independência”</u>	A CENTRAL CAPITAL SPE II LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 81, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ sob o nº 50.564.562/0001-36.
<u>“SPE Petroleiro”</u>	A MI88 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida São Luis, nº 50, 25º andar, sala 252, República, CEP 01046-926, inscrita no CNPJ sob o nº 50.564.562/0001-36.



<u>“SPEs”</u>	Significam, em conjunto, a SPE Independência e a SPE Petroleiro.
<u>“Sumário de Securitização”</u>	Significa o <i>“Sumário da Oferta de Securitização para Investidores Profissionais”</i> , a ser elaborado, para a Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, do Código ANBIMA e demais regras aplicáveis da ANBIMA.
<u>“Taxa de Administração”</u>	Remuneração devida à Emissora, conforme prevista na Cláusulas 15.1, item “(i)”, alínea “b”, deste Termo de Securitização.
<u>“Taxa Substitutiva”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Terceira Integralização dos CRI”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Termo de Emissão”</u>	O <i>“Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Plantas São Paulo S/A”</i> , celebrado em 22 de julho de 2024.
<u>“Termo de Securitização”</u>	O presente <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 62ª (sexagésima segunda) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plantas São Paulo S/A”</i> .
<u>“Titulares dos CRI”</u>	São os Investidores que tenham subscrito e integralizado ou adquirido os CRI, enquanto permanecerem como titulares dos CRI.
<u>“Valor de Venda de Empreendimento Imobiliário”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.4.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 15.11.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	O valor nominal unitário dos CRI, que corresponde a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	O valor total da Emissão, correspondente a R\$ 72.200.000,00 (setenta e dois milhões e duzentos mil reais) na Data de Emissão.

1.2. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;



(v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

1.3. Autorização da Emissora. A Emissão dos CRI foi aprovada, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 10 de junho de 2024, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2024, sob o nº 254.783/24-7, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º e seu respectivo parágrafo único do estatuto social da Emissora, um limite global de emissões de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio no montante total de R\$20.000.000.000,00 (vinte 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 ("Aprovação Societária Emissora").

1.4. Demais autorizações. A Emissão das Notas Comerciais foi aprovada com base na Aprovação Societária Devedora.

1.5. A constituição da Alienação Fiduciária Edifício Petroleiro foi autorizada com base na Aprovação Societária SPE Petroleiro.

1.6. Após a transferência das quotas de emissão da SPE Independência para a Devedora, a constituição da Alienação Fiduciária Edifício Independência será autorizada pelos sócios da SPE Independência, através da Aprovação Societária SPE Independência.

2. OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Lastro dos CRI e vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, conforme identificados no **Anexo II** deste Termo de Securitização, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Classificação ANBIMA: Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações: (I) categoria –residencial; (II) concentração – concentrado; (III) tipo de segmento – apartamentos; e (IV) tipo de contrato como lastro – Notas Comerciais.

2.3. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, o valor total dos Créditos Imobiliários é de R\$ 72.200.000,00 (setenta e dois milhões e duzentos mil reais).

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários. As Notas Comerciais, das quais decorrem a totalidade dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Devedora sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 14.430.

2.4.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos



Imobiliários.

2.5. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

2.5.1. Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais deverão ser realizados pela Devedora, em favor da Emissora, diretamente na Conta Centralizadora.

2.5.2. A Conta Centralizadora será utilizada para: (a) os pagamentos descritos na Cláusula 2.5.1 acima; (b) constituição do Fundo de Aquisição, do Fundo de Obras, do Fundo de Despesas e do Fundo de Juros; (c) consolidação dos recebíveis para pagamento de todos os CRI; e (d) pagamento das Despesas e quaisquer obrigações decorrentes da emissão dos CRI.

2.5.3. Enquanto permanecerem na Conta Centralizadora, a qualquer tempo, os recursos do Fundo de Aquisição, do Fundo de Obras, do Fundo de Despesas, do Fundo de Juros, e/ou qualquer outro fundo que venha a ser criado, assim como qualquer valor depositado ou mantido na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, nos Investimentos Autorizados.

2.5.4. Todos os Investimentos Autorizados realizados nos termos da Cláusula 2.5.3, acima, deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Autorizados pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Autorizados, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora.

2.5.4.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Autorizados integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

2.5.5. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis e de acordo com a deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial convocada para esse fim. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29 da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a



Emissora não o faça, e realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI no âmbito da Emissão. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora e/ou pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 15 abaixo, conforme o caso.

2.6. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários contam com as características descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A da Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.6.1. As Notas Comerciais servirão como lastro dos CRI da presente Emissão, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, segregadas do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 10.1 abaixo.

2.6.2. Para fins do artigo 1º, inciso I do Suplemento A da Resolução CVM 60, a denominação atribuída aos CRI corresponde a “*Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados por Créditos Imobiliários devidos por Plantas São Paulo S/A*”.

2.6.3. Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 10.4 abaixo.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

CRI	
Emissão	62ª Emissão
Série	1ª Série
Valor global	R\$ 72.200.000,00 (setenta e dois milhões e duzentos mil reais)
Valor nominal unitário dos CRI	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	72.200 (setenta e dois mil e duzentos).
Atualização monetária	Variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI.



Juros Remuneratórios	Os juros remuneratórios serão de 10% (dez por cento) ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , considerando o ano com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme a fórmula constante neste Termo de Securitização.
Período de Carência de Amortização	18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão, conforme indicado no Anexo I deste Termo de Securitização.
Periodicidade de Pagamento da amortização programada	O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em parcelas mensais, observado o Período de Carência de Amortização, conforme as datas previstas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	O pagamento da Remuneração será realizado a partir da Data de Emissão, conforme as datas previstas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização.
Regime fiduciário	Sim.
Garantia flutuante	Não.
Coobrigação da Emissora	Não.
Outras garantias	As Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Juros.
Ambiente de depósito, distribuição, negociação, custódia e liquidação financeira	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
Data de Emissão	22 de julho de 2024
Local de emissão	São Paulo/SP.
Prazo e Data de Vencimento	Os CRI terão prazo de vencimento de 3.661 (três mil, seiscentos e sessenta e um) dias, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 31 de julho de 2034.
Forma	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada por meio (a) do extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada titular de CRI; ou (b) do extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada titular de CRI, caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3.
Classificação de risco	Não há.
Fatores de risco	Conforme Cláusula 19 deste Termo de Securitização.
Níveis de Subordinação	Não aplicável.



Código ISIN	1ª Série: BRPVSCCRI4N3
--------------------	------------------------

3.2. Lastro dos CRI. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, não existindo possibilidade de substituição do referido lastro.

3.3. Forma. Os CRI serão emitidos na forma escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada na forma prevista na Cláusula 3.8.1 deste Termo de Securitização.

3.4. Quantidade total de CRI. A emissão será de 72.200 (setenta e dois mil e duzentos) CRI na Data de Emissão ("Quantidade Total de CRI").

3.5. 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 da Emissora (conforme faculdade prevista no artigo 43 da Resolução CVM 60), nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.

3.5.1. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.5.2. Observadas as disposições previstas no Código ANBIMA e demais regras aplicáveis da ANBIMA, a Oferta deverá ser registrada pela Emissora.

3.5.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e dos Compromissos de Investimento, e serão integralizados nos termos indicados abaixo, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição e dos Compromissos de Investimento, devendo cada um dos Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, atestando que:

- (a) foi dispensada a apresentação de prospecto e lâmina para a Oferta;
- (b) está ciente de que o registro da Oferta não foi sujeito à prévia avaliação pela CVM;
- (c) concorda e está ciente de todos os termos e condições previstos no Boletim de Subscrição;
- (d) está ciente de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60; e
- (e) é Investidor Profissional, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30.

3.5.4. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a realização da Oferta somente poderá ter início após (i) a obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início de distribuição, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160 (com o envio simultâneo do Anúncio de Início pela Emissora, quando da sua divulgação, à CVM). Ademais, a Oferta somente poderá ter início após a verificação dos seguintes eventos:



- (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, excetuado o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o(s) Compromisso(s) de Investimentos e a Escritura de Alienação Fiduciária Edifício Independência;
- (ii) celebração do boletim de subscrição das Notas Comerciais de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;
- (iii) adimplemento, pelas respectivas partes, de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação formalizados, desde que exigíveis;
- (iv) protocolo da Aprovação Societária Devedora e da Aprovação Societária SPE Petroleiro na JUCESP;
- (v) prenotação, no cartório de registro de imóveis competente, da Escritura de Alienação Fiduciária Edifício Petroleiro; e
- (vi) registro do Termo de Securitização na B3, conforme previsto no Termo de Securitização.

3.5.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da distribuição da totalidade dos CRI ou quando encerrado o Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro, podendo ser encerrada em momento anterior, a exclusivo critério da Emissora.

3.5.6. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, quando do encerramento da Oferta deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento, que deverá conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.

3.5.7. Os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários quando destinados a Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, desde que as exigências previstas na Resolução CVM 60, em destaque o artigo 43-A, e os termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160 sejam atendidas. Não será admitida a negociação junto ao público em geral, nos termos do artigo 33 da Resolução CVM 60, mas não excludente os demais artigos da Resolução CVM 60.

3.6. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, são apresentadas, no **Anexo V** deste Termo, as declarações emitidas pela Emissora.

3.7. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI. Findo o Prazo de Colocação, sem a colocação da totalidade dos CRI, a Emissora efetuará o cancelamento da Oferta, devendo a Emissora promover a restituição integral dos valores pagos pelos Investidores pela aquisição dos CRI, através de resgate, de acordo com os procedimentos da B3.

3.8. Depósito para distribuição e negociação. Os CRI serão depositados (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado



e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.8.1. Comprovação de titularidade dos CRI. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (a) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada titular de CRI; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada titular de CRI, caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3.

3.9. Público-alvo. A Oferta é destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais.

3.10. Preço de Integralização. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI da na primeira Data de Integralização, e, após a primeira Data de Integralização, ao montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive).

3.11. Destinação dos Recursos pela Devedora

3.11.1. Os recursos líquidos oriundos da presente Emissão serão integralmente destinados, pela Devedora, diretamente ou através de sociedades investidas nas quais aplique recursos obtidos com esta Emissão, para custeio de despesas de natureza imobiliária vinculadas e atinentes à aquisição do Edifício Independência, assim como à reforma e ao desenvolvimento do dos Empreendimentos Imobiliários ("Destinação de Recursos").

3.11.1.1. Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos para as sociedades investidas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das investidas; (iii) mútuos para as investidas; (iv) emissão de dívida pelas investidas; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

3.11.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas investidas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas investidas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes, nos termos do Termo de Emissão, reconheceram que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.11.3. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que está apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a



funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

3.11.4. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, semestralmente a partir da data de emissão do Termo de Securitização em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do **Anexo IV** (“Relatório de Destinação”) e os Documentos Comprobatorios da Destinação.

3.11.4.1. A Devedora declarou, nos termos do Termo de Emissão, que os Documentos Comprobatórios da Destinação, a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação de Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.11.4.2. Para os fins deste Termo de Securitização, poderão ser considerados “Documentos Comprobatórios da Destinação”: (i) termos de quitação; (ii) contratos de compra e venda (de imóveis ou de quotas ou ações de sociedade de propósito específico); (iii) escrituras de compra e venda; (iv) notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha constando: (iv.A) os dados do empreendimento (matrícula e RGI); (iv.B) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo); e (iv.C) dados do comprovante (data de pagamento e valor pago); (v) contratos de empreitada ou construção; (vi) outros documentos, tais como demonstrativos contábeis, que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão, inclusive extrato de comprovante de pagamento/transferência e cronograma físico-financeiro.

3.11.5. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios da Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos com a aquisição, reforma e/ou desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, e não gastos referentes a custos correlatos, 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.

3.11.6. A Devedora se comprometeu, conforme previsto no Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais exclusivamente conforme esta Cláusula 3.11 e de acordo com a Cláusula 4.6 do Termo de Emissão.



3.11.7. O **Anexo III** deste Termo de Securitização descreve os Empreendimentos Imobiliários e a destinação dos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação na aquisição e/ou nas obras dos Empreendimentos Imobiliários ("**Cronograma Indicativo**").

3.11.7.1. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo, sendo a data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos, obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais, a Data de Vencimento, de modo que, se por qualquer motivo, ocorrer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não restará configurado qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme definido abaixo) ou evento resgate antecipado dos CRI. A verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.11.8. Ocorrendo a declaração de vencimento antecipado ou o resgate antecipado das Notas Comerciais (conforme previsto no Termo de Emissão), as obrigações da Devedora quanto à Destinação de Recursos, o envio das informações, o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação de Recursos, perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.11.9. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos do **Anexo III** deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Emissão, a este Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável.

3.11.10. 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 se obrigou a, nos termos do Termo de Emissão, 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 Comprobatórios da Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

3.11.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal verificação restrita ao envio digital, (i) pela Devedora, conforme aplicável, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Relatórios de Destinação e Documentos Comprobatórios da Destinação previstos acima, e (ii) pelo Agente de Medição dos Relatórios de Medição, na periodicidade e prazo estabelecidos no Termo de Emissão.

3.11.12. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo



homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada nas Cláusulas acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.11.13. Caberá à Devedora, no melhor da sua capacidade e de boa fé, a verificação e análise da veracidade dos documentos por ela 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 Relatórios de Destinação semestrais, Documentos Comprobatórios da Destinação, notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.11.14. A Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, bem como custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis) que vierem a comprovadamente incorrer, desde que diretos, em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula.

3.12. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

- (i) constituirão, no âmbito deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, que será administrado pela Emissora, 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, remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Emissora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como das respectivas Despesas de administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito deste Termo de Securitização;
- (iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo



ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco descritos na Cláusula 19 abaixo;

(v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e

(vi) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estarão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e integralização dos CRI. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pela Instituição Intermediária, no ato de subscrição dos CRI ou nas Chamadas de Integralização, conforme aplicável, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio o deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

4.2. Forma de Subscrição e de Integralização. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de um ou mais Boletins de Subscrição e Compromisso(s) de Investimento pelo(s) Investidor(es) Profissional(is). A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, pelo Preço de Integralização (admitido, conforme mencionado acima, ágio ou deságio).

4.3. Os CRI, observados os termos abaixo, serão integralizados, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, de acordo com os termos dos Boletins de Subscrição e dos Compromissos de Investimento, da seguinte forma: **(i)** à vista, no ato de subscrição dos CRI, no montante de R\$ 43.429.000,00 (quarenta e três milhões, quatrocentos e vinte e nove mil reais) ("Primeira Integralização dos CRI"); **(ii)** a prazo, em duas parcelas, a serem integralizadas mediante Chamada de Integralização, no montante de R\$ 17.509.000,00 (dezessete milhões quinhentos e nove mil reais) ("Segunda Integralização dos CRI") e, posteriormente, em valor equivalente ao Preço de Integralização dos CRI remanescentes subscritos e não integralizados ("Terceira Integralização dos CRI" e, em conjunto, "Integralizações").

4.3.1. Os CRI objeto de cada Integralização serão integralizados pelos subscritores dos CRI proporcionalmente à quantidade de CRI subscrita por cada um deles. Tendo em vista que não podem ser integralizadas frações de CRI, os valores correspondentes à Primeira Integralização dos CRI e à Segunda Integralização dos CRI, acima indicados, poderão variar, marginalmente, para cima ou para baixo, de modo a viabilizar a integralização da forma acima exposta, aproximando os valores das integralizações devidas por cada um dos subscritores dos CRI até o próximo número inteiro.

4.3.2. Chamadas de Integralização. Após verificar a insuficiência de recursos disponíveis no Fundo de Obras para custeio das obras nos Empreendimentos Imobiliários, conforme verificado no Relatório de Medição e observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, a Securitizadora notificará os subscritores de CRI não integralizados para que estes realizem, em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da notificação pela Securitizadora, a Segunda Integralização dos CRI e a Terceira Integralização dos CRI



(“Chamada de Integralização”), observado que (i) a Chamada de Integralização referente à Segunda Integralização dos CRI somente poderá ser realizada após o efetivo registro das Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como de eventuais aditivos assinados até a data da Chamada de Integralização, perante os competentes cartórios de registro de imóveis; e (ii) a Chamada de Integralização referente à Terceira Integralização dos CRI somente poderá ser realizada após a Segunda Integralização dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, e desde que eventuais aditivos às Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis assinados até a data da Chamada de Integralização tenham sido registrados perante os competentes cartórios de registro de imóveis.

4.4. Data de Início da Rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais, a “Data de Início da Rentabilidade” do CRI será a primeira Data de Integralização.

4.5. Procedimento de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3, e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para o pagamento das Despesas Iniciais, constituição do Fundo de Juros, constituição do Fundo de Aquisição (conforme abaixo definido), constituição do Fundo de Despesas e constituição inicial do Fundo de Obras, observados os procedimentos previstos neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão.

4.6. Prorrogação dos prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento dos CRI.

4.7. Fundo de Aquisição. Será constituído, na Conta Centralizadora, com a utilização dos recursos da primeira integralização das Notas Comerciais, com recursos da Primeira Integralização dos CRI, um fundo de recursos a serem utilizados para o pagamento, pela Devedora, de parte do preço de aquisição de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Independência (“Fundo de Aquisição”), no valor de R\$ 30.112.800,23 (trinta milhões, cento e doze mil, oitocentos reais e vinte e três centavos), com a finalidade de adquirir, indiretamente, o Edifício Independência, nos termos do CVC Independência.

4.7.1. Adicionalmente ao valor retido dos recursos da Primeira Integralização, o Fundo de Aquisição será composto com o valor complementar de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a ser depositado pela Devedora na Conta Centralizadora.

4.7.2. Caso os recursos disponíveis no Fundo de Aquisição, já considerando o depósito da Devedora previsto na Cláusula 4.7.1, acima, não sejam suficientes para a integral quitação do preço referente à aquisição das quotas da SPE Independência pela Devedora, a Securitizadora poderá, excepcionalmente, liberar recursos do Fundo de Obras para complementação do pagamento do referido preço.

4.7.3. A Securitizadora, com os recursos do Fundo de Aquisição, realizará o pagamento do preço de aquisição das quotas da SPE Independência, por conta e ordem da Devedora, mediante notificação da Devedora à Securitizadora solicitando a realização do referido pagamento, a qual deverá indicar o valor a ser transferido, os dados bancários da conta de destino (que deverá ser uma conta bancária de titularidade do vendedor) e a data em que deve ser realizado o pagamento, com, ao menos, 1 (um) Dia Útil de antecedência.



4.7.4. A primeira liberação de recursos do Fundo de Aquisição, na forma indicada na Cláusula acima está condicionada, além do envio da notificação mencionada na Cláusula 4.7.3, acima, à satisfação cumulativa das seguintes condições (“Condições Precedentes da Primeira Liberação”):

- (i) inocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais;
- (ii) adimplemento pela Devedora de suas obrigações previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que exigíveis;
- (iii) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, societária, jurídica e/ou operacional da Devedora até a primeira data de liberação de recursos;
- (iv) manutenção da veracidade, correção e completude, na primeira data de liberação de recursos, de todas as declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (v) obtenção e manutenção, pela Devedora, de todas as autorizações e aprovações, inclusive societárias, governamentais, regulatórias e contratuais, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão de Notas Comerciais;
- (vi) realização do depósito complementar, pela Devedora, na Conta Centralizadora, para composição do Fundo de Aquisição, nos termos da Cláusula 4.7.1, acima; e
- (vii) recebimento, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, do parecer legal (*legal opinion*) elaborado e assinado pelo assessor legal da Operação, atestando, sem o apontamento de ressalvas que impeçam a realização da Operação, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas. A *legal opinion* será assinada (a) através da plataforma de assinatura eletrônica do Portal Gov.br; ou (b) de forma física, com o envio de digitalização à Securitizadora até a data da liberação, e com entrega de uma via original à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua assinatura.

4.7.5. A verificação das Condições Precedentes da Primeira Liberação previstas nos itens “(i)” a “(v)” acima se dará mediante a apresentação de declaração assinada por representantes legais da Devedora, conforme modelo constante do Anexo C ao Termo de Emissão.

4.7.6. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes da Primeira Liberação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da primeira data de integralização das Notas Comerciais, a Devedora ficará obrigada a realizar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, o resgate da totalidade das Notas Comerciais, sendo que o valor do resgate corresponderá: (a) ao valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido (b) da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, até a data do efetivo resgate, incidente sobre o



valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais e demais encargos e despesas devidos e não pagos até a data do resgate, não incidindo, nesta hipótese, qualquer prêmio. Os valores remanescentes no Fundo de Aquisição, bem como no Fundo de Juros e no Fundo de Despesas, deverão ser utilizados para o resgate das Notas Comerciais.

4.7.7. Após a quitação integral do preço de aquisição da SPE Independência, eventual saldo de recursos remanescente no Fundo de Aquisição, se houver, deverá ser transferido pela Emissora para o Fundo de Obras.

4.8. Fundo de Obras. Será mantido na Conta Centralizadora um fundo de recursos destinados ao custeio das obras a serem realizadas nos Empreendimentos Imobiliários ("Fundo de Obras"), formado, inicialmente, pelos recursos decorrentes da primeira integralização das Notas Comerciais, com recursos da Primeira Integralização dos CRI, que sobejarem após o pagamento das Despesas Iniciais, a constituição inicial do Fundo de Despesas, a constituição do Fundo de Juros e a constituição do Fundo de Aquisição.

4.8.1. A liberação dos recursos disponíveis no Fundo de Obras será realizada pela Securitizadora, mediante transferência dos recursos para a Conta de Livre Movimentação, caso constatado, em determinado Relatório de Medição, a necessidade de novos recursos para custeio das obras nos Empreendimentos Imobiliários, observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão.

4.8.2. Caso verificado que os recursos disponíveis no Fundo de Obras não são suficientes para cobrir os gastos a serem arcados pela Devedora com as obras dos Empreendimentos Imobiliários, o Fundo de Obras será recomposto mediante (1) aportes da Devedora, até o valor global total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observados os termos e prazos previstos no Termo de Emissão, e (2) por meio das integralizações subsequentes das Notas Comerciais, após realizadas a Segunda Integralização dos CRI e a Terceira Integralização dos CRI, mediante Chamada de Integralização, nos termos da Cláusula 4.3.2, acima.

5. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, considerando o ano com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme a fórmula abaixo:

$$Vna = Vne \times C$$

Onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI, após incorporação de juros e atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



C = fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

Nik = valor do número do índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento, ou seja, a título de exemplificação, na data de pagamento do mês de junho, será utilizado o índice do IPCA referente ao mês de abril, divulgado no mês de maio;

Nik-1 = valor do número índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo sendo dup um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração, sendo dut um número inteiro. Para o primeiro “dut”, será considerado 21 (vinte e um) dias;

Observações:

- (i) o número-índice do IPCA/IBGE deverá ser atualizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) datas de pagamento consecutivas;
- (iii) o fator resultante da expressão $\left(\frac{Nik}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- e
- (iv) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização aplicável aos CRI, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao grupo consultivo permanente macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-15 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto



pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.1.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora, deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para definirem o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste documento, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao grupo consultivo permanente macroeconômico da ANBIMA para o IPCA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.1.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes do acordo entre a Securitizadora e Devedora, o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Atualizado desde o dia da sua indisponibilidade.

5.1.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Securitizadora e Devedora, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da data de realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI (ou, em caso de não instalação da referida assembleia, da data em que esta deveria ter sido realizada em segunda convocação), pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, devida até a data do efetivo resgate, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento, e demais encargos eventualmente devidos e não pagos até a data do efetivo resgate antecipado, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, serão utilizadas, para fins do cálculo da Atualização Monetária, as projeções ANBIMA para o IPCA coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA.

5.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10% (quatorze por cento) ao ano ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, considerando o ano com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior até a Data de Pagamento imediatamente subsequente, Data de Vencimento, Data de Pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), na data de eventual amortização extraordinária ou na data de um eventual resgate antecipado dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = Vna \times (\text{Fator Spread} - 1)$$

Onde:



J = valor unitário da remuneração devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Conforme definido na Cláusula 5.1, acima;

Fator spread = fator de juros fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fator\ Spread = \left[\left(\frac{Spread}{100} + 1 \right) \right]^{\frac{Dup}{252}}$$

onde:

spread = 10,0000 (dez inteiros);

Dup = Conforme definido na Cláusula 5.1, acima.

5.3. A Devedora arcará, direta ou indiretamente, nos termos da Cláusula 15.1, abaixo, com todas as Despesas incorridas no âmbito da Operação até a integral quitação das Notas Comerciais e dos CRI, inclusive de sua Remuneração, nos termos e condições previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

5.4. Pagamento da Remuneração. A Remuneração dos CRI será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, conforme as Datas de Pagamento previstas no **Anexo I** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de agosto de 2024, e os demais pagamentos devidos nas demais Datas de Pagamento, até a Data de Vencimento.

5.5. Amortização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário Atualizado será pago mensalmente, após o Período de Carência da Amortização, conforme cronograma constante do **Anexo I** deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, bem como a liquidação antecipada dos CRI em razão do pagamento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão.

5.6. Cálculo da Amortização. O montante a ser pago em cada uma das datas constante do **Anexo I** deste Termo de Emissão será calculado nos termos da fórmula abaixo:

$$Aai = VNa \times Tai$$

Onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e



Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

5.7. Beneficiários dos Pagamentos. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento prevista neste Termo de Securitização.

5.8. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida a titular das Notas Comerciais, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("**Encargos Moratórios**").

5.9. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.8 acima, o não comparecimento dos Titulares dos CRI para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer remuneração adicional e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

5.10. Intervalo entre o recebimento e o pagamento. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.

5.11. Classificação de Risco. Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

5.12. As informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais, e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento pelo Agente Fiduciário.

6. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado dos CRI. Observado o disposto na Cláusula 10.3 abaixo, a Emissora deverá efetuar o resgate antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses (sendo cada resgate realizado nos termos dos itens "a", "b" e "c", abaixo, um "**Resgate Antecipado dos CRI**"):

- a) caso, nos termos da Cláusula 4.7.6, acima, as Notas Comerciais sejam resgatadas em razão da não verificação do cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Liberação, pela Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da primeira data de integralização das Notas Comerciais;
- b) caso seja verificado, um evento de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 6.5 abaixo e nos termos do Termo de Emissão, inclusive em caso de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, conforme a Cláusula 5.1.4, acima; ou



c) caso seja decretado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 8 abaixo, hipótese em que a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI.

6.2. Amortização Extraordinária dos CRI. Observado o disposto na Cláusula 10.3 abaixo, a Emissora deverá efetuar a amortização extraordinária dos CRI caso seja realizada a Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, conforme os termos e condições previstos na Cláusula 6.3 abaixo ("Amortização Extraordinária dos CRI").

6.2.1. A realização da Amortização Extraordinária dos CRI deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI.

6.3. Condições da Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. Na ocorrência de evento de Resgate Antecipado das Notas Comerciais ou Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, a Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, utilizando os recursos decorrentes do referido resgate ou amortização de Notas Comerciais, nos mesmos termos, prazos e condições.

6.3.1. As Notas Comerciais objeto de resgate antecipado serão obrigatoriamente canceladas, e não será permitido o resgate antecipado de fração de Nota Comercial. Ademais, tendo em vista que a Securitizadora será a única titular de Notas Comerciais, fica dispensada a realização de sorteio para fins do resgate antecipado parcial das Notas Comerciais e para o cancelamento das Notas Comerciais resgatadas.

6.3.2. Valor. A Amortização Extraordinária dos CRI e/ou Resgate Antecipado dos CRI, em decorrência das hipóteses previstas nas Cláusulas 6.1 e 6.2, acima, serão realizados pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou proporção deste, no caso da amortização) dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI.

6.3.3. Comunicação. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário e à B3, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência, sobre a realização de Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme o caso.

6.3.4. Ciência do Agente Fiduciário. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária dos CRI e o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme aplicável, serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário.

6.4. Amortização Extraordinária das Notas Comerciais.

6.4.1. Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"), observados os demais termos e condições previstos no Termo de Emissão.

6.4.2. Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais em Razão de Venda de Empreendimento Imobiliário. A venda direta ou indireta (por meio da alienação ou qualquer outra forma



de transferência das quotas emitidas pelas SPEs), parcial ou total, de qualquer um dos Empreendimentos Imobiliários (“Venda de Empreendimento Imobiliário”), apenas poderá ser realizada caso o valor correspondente aos recursos decorrentes da respectiva venda, deduzido de eventuais despesas diretas e indiretas devidamente comprovadas relacionadas à venda, incluindo, mas não se limitando a, tributos e comissões (“Valor de Venda de Empreendimento”), sejam transferidos à Conta Centralizadora e utilizados para realizar a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais (“Amortização Extraordinária Obrigatória em Razão da Venda de Empreendimento Imobiliário”), observados os demais termos e condições previstos no Termo de Emissão.

6.4.2.1. Uma vez depositado o Valor de Venda de Empreendimento na Conta Centralizadora, a Securitizadora deverá fornecer, em até 5 (cinco) Dias Úteis, termo de liberação parcial ou total da garantia constituída sobre o Empreendimento Imobiliário objeto da transação. A Securitizadora se obriga, ainda, a fornecer quaisquer documentos razoavelmente solicitados para possibilitar a liberação da garantia nos casos aqui previstos.

6.4.3. Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento de LTV. Na hipótese de o LTV, em determinada Data de Verificação, ser superior ao LTV Máximo, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, em valor suficiente para que o LTV Máximo seja observado, mediante a disponibilização dos recursos necessários na Conta Centralizadora (“Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento de LTV”), observados os demais termos e condições previstos no Termo de Emissão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora informando a inobservância do LTV Máximo.

6.5. Resgate Antecipado das Notas Comerciais. As Notas Comerciais deverão ser integralmente resgatadas pela Devedora caso o percentual do valor nominal unitário das Notas Comerciais a ser amortizado nos termos das Cláusulas 6.3.3 (“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”), 6.4.2 e 6.4.3 (as hipóteses das Cláusulas 6.4.2 e 6.4.3, em conjunto, “Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”) seja superior a 98% (noventa e oito por cento) (“Resgate Antecipado das Notas Comerciais”).

6.5.1. Por ocasião do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, conforme for aplicável, deverão ser observados os procedimentos de amortização extraordinária acima descritos com relação ao evento que gerou o Resgate Antecipado.

7. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos e Atos Relevantes: Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores 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 Emissora 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 §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60 e a Lei nº 14.430/22, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.



7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no artigo 47, III da Resolução CVM nº 60, devendo colocá-lo à disposição dos investidores em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês de referência.

7.3. A Emissora obriga-se a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas normas e regulamentação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, aquelas emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas.

7.4. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

7.5. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, investidas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

7.6. A Emissora obriga-se a informar e enviar declaração anual, o organograma societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. A declaração anual, assinada pelo (s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, deverá atestar que (a) permanecem válidas as disposições contidas no Documentos da Operação; (b) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

7.7. Responsabilidade da Emissora e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.



7.8. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, apta para realizar a presente Emissão de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (e) ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM nº 17 e da Resolução CVM nº 60 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário;
- (f) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas na Resolução CVM nº 17 e na Resolução CVM nº 60;
- (g) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão;
- (h) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (i) as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios da Emissora representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (j) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;



(k) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(l) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI;

(m) a Emissora observa e cumpre as Leis Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(n) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

(o) inexistente contra si processo de falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(p) a Emissora é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários; e

(q) os Créditos Imobiliários estão livres e desembaraçados de ônus.

7.9. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, cópias das demonstrações financeiras auditadas da Emissora e do Patrimônio Separado, acompanhadas do relatório da administração e do relatório do auditor independente;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contados de solicitação recebida do Agente Fiduciário, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação, observado que tal obrigação apenas será exigível da Emissora caso tais documentos tenham sido entregues pela Devedora, nos termos da legislação vigente.

7.10. Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado. A Emissora divulgará, no prazo de até 3 (três) meses contados do término de cada exercício social, encerrado no dia 30 de junho de cada ano, ou na data de sua divulgação, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados e auditados por auditor independente.

7.11. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora e do Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis deste instrumento.

7.12. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário,



no prazo de 5 (cinco) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

7.13. Administração dos Créditos Imobiliários: A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, sujeita às disposições deste Termo de Securitização.

7.14. Demais Obrigações: A Emissora obriga-se, ainda, a:

- (a) não realizar negócios e/ou operações (i) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (ii) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (iii) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (b) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (c) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (d) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (e) indenizar os Titulares dos 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, desde que devidamente comprovado por decisão judicial transitada em julgado; e
- (f) assegurar que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

8. VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo, a Securitizadora poderá considerar o vencimento antecipado da Emissão de Notas Comerciais e, conseqüentemente, realizar o Resgate Antecipado dos CRI nos termos acima previstos, observado o disposto nas Cláusulas 8.1.1, 8.1.1 e 8.1.2, abaixo, e exigir o imediato pagamento dos valores devidos pela Devedora, nos termos da Cláusula 8.2, abaixo, na ocorrência de qualquer das hipóteses descritas abaixo, no âmbito da Emissão de Notas Comerciais (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado"):

- (i) se a Devedora ou qualquer das SPEs deixar de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação



pecuniária prevista nos Documentos da Operação, desde que não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Securitizadora sobre sua ocorrência, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico e nem à hipótese de incapacidade da Emissora em receber tais recursos;

(ii) caso haja títulos protestados em valores acima de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), em conjunto ou individualmente, contra a Devedora e/ou as SPEs, sempre que, em até 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora e/ou a respectiva SPE for notificada pela Securitizadora e o protesto não for cancelado ou tiver o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, sendo necessária apresentação das certidões expedidas pelos cartórios de protestos de letras e títulos competente demonstrando tal cancelamento ou a comprovação do efetivo depósito ou constituição da garantia;

(iii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou das SPEs, conforme aplicável, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;

(iv) caso seja materialmente comprovada qualquer falsidade, imprecisão, incorreção, ou omissão de quaisquer declarações ou garantias prestadas no âmbito deste instrumento e/ou nos Documentos da Operação, que impactem de forma material e adversa qualquer um dos Empreendimentos Imobiliários, e desde que não remediada em 20 (vinte) dias contados da data em que, para tanto, a Devedora for notificada pela Emissora;

(v) em caso de (a) pedido de autofalência da Devedora ou das SPEs, ou ainda, pedido de falência da Devedora ou das SPEs por terceiro, não elidido em 10 (dez) Dias Úteis; (b) pedido por parte da Devedora ou das SPEs de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou (c) propositura pela Devedora de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição;

(vi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio dos Titulares dos CRI;

(vii) após a obtenção do Habite-se para ambos os Empreendimentos Imobiliários, após a conclusão das reformas a serem conduzidas nos respectivos imóveis, alienação de participação, cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora, em qualquer dos casos que resulte em transferência do poder de controle nos termos do Artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ou na concessão de direitos especiais relevantes a acionistas minoritários, exceto se obtida anuência em Assembleia Especial de Titulares dos CRI reunidos nos termos deste instrumento;



(viii) na hipótese de a Devedora e/ou as SPEs não observarem ou não cumprirem rigorosamente as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), inclusive contra a lavagem de dinheiro, conforme verificado, (a) por decisão administrativa definitiva em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento da Lei Anticorrupção, não suspensa ou revogada por meio de decisão judicial, ainda que liminar, em até 10 (dez) dias contados da data em que a Devedora for notificada da decisão administrativa definitiva; (b) por sentença transitada em julgado contra a Devedora ou as SPEs em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento da Lei Anticorrupção; (c) pela existência de qualquer procedimento preparatório ou investigatório de fato concreto contrário à Lei Anticorrupção imputável diretamente à Devedora e/ou as SPEs, desde que a Devedora não atuem de forma diligente para a defesa dos seus interesses e interesses dos titulares das Notas Comerciais; e (d) pela inclusão da Devedora ou das SPEs em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras afetas à Lei Anticorrupção, incluindo aquelas contra lavagem de dinheiro, exceto se a Devedora comprovar, para a Emissora, dentro de 15 (quinze) dias contadas da data da inclusão, que tal inscrição foi feita erroneamente;

(ix) inobservância pela Devedora ou pelas SPEs da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), inclusive, mas não limitado a, no que se refere à inexistência de trabalho escravo, análogo ao escravo e/ou infantil, saúde e segurança ocupacional, comprovada: (a) por decisão administrativa definitiva em razão de tal inobservância ou incentivo ao descumprimento da Legislação Socioambiental, não suspensa ou revogada por meio de decisão judicial, ainda que liminar, em até 10 (dez) dias contados da data em que a Devedora for notificada da decisão administrativa definitiva; (b) pela inclusão da Devedora ou das SPEs em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras afetas à Legislação Socioambiental, exceto se a Devedora comprovar para a Emissora, dentro de 45 (quarenta e cinco) dias contadas da data da inclusão, que tal inscrição foi feita erroneamente;

(x) em relação a cada SPE, a redução de capital social ou a distribuição de lucros, dividendos e/ou juros sobre capital próprio;

(xi) se a Devedora ou as SPEs deixarem de cumprir qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento de notificação da Securitizadora sobre a sua ocorrência, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(xii) caso a Devedora deixe de realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória em Razão da Venda de Empreendimento Imobiliário, ou o Resgate Antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso;

(xiii) caso, em determinada Data de Verificação, o LTV seja superior ao LTV Máximo, e a Devedora não realize a Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento de LTV em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento de notificação da Securitizadora a respeito do desenquadramento do LTV;

(xiv) caso os órgãos reguladores respectivos entendam e/ou interpretem que a Emissão das Notas Comerciais não atende aos preceitos legais e regulatórios, bem como apontem exigências que ocasionem



a suspensão da Oferta, se não sanados no prazo de suspensão, ocasionando a revogação da Emissão de forma definitiva;

(xv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Devedora das obrigações assumidas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia anuência da Securitizadora, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(xvi) se o Termo de Emissão, este Termo de Securitização e/ou quaisquer dos Documentos da Operação forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

(xvii) caso o Termo de Emissão, este Termo de Securitização, ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(xviii) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelas SPEs, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

(xix) não regularização, pela Devedora e/ou pelas SPEs, dos registros necessários nos cartórios de registro de imóveis competentes, nos termos e prazos estabelecidos nos Documentos da Operação;

(xx) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas SPEs, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou a SPE em questão comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

(xxi) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, inclusive dos imóveis objeto das Aliações Fiduciárias de Imóveis, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Devedora e/ou das SPEs, na opinião justificada dos titulares dos CRI, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xxii) se os representantes da Devedora e/ou das SPEs, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente;

(xxiii) existência de qualquer decisão em face da Devedora e/ou das SPEs, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência



(CEIS, CNEP, CEARF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às obrigações da Lei Anticorrupção, desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

(xxiv) caso ocorra a resolução ou anulação de qualquer das Alienações Fiduciárias de Imóveis, ou, ainda, se por qualquer forma, qualquer das Alienações Fiduciárias de Imóveis venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas (exceto na hipótese de liberação em caso de Amortização Extraordinária Obrigatória em Razão de Venda de Empreendimento Imobiliário), seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão;

(xxv) caso a Devedora deixe de cumprir os termos, prazos e condições, conforme previstos nas Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis, para a contratação e/ou renovação, conforme aplicável, dos seguros previstos nos referidos instrumentos ou, ainda, não realize, junto à companhia seguradora, o endosso das apólices dos referidos seguros, indicando a Securitizadora como única beneficiária do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice dos seguros, conforme previsto nas Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(xxvi) caso ocorra um sinistro total ou parcial que comprometa os Empreendimentos Imobiliários; e

(xxvii) caso os imóveis objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis, enquanto vinculados às Garantias, não sejam mantidos em regular estado de conservação, segurança e habitabilidade, observado o uso normal e as consequências dele decorrentes.

8.1.1. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 8.1 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência de sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, conforme disposto neste Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em primeira ou segunda convocação, estiverem presentes, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, e houver aprovação da maioria dos presentes para que a Securitizadora não considere o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado de tais Notas Comerciais.

8.1.1.1. Na hipótese prevista no item “xxvi” da Cláusula 8.1, acima, observados os procedimentos previstos no Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar **(i)** pela declaração ou não do vencimento antecipado das Notas Comerciais; e **(ii)** sobre a destinação dos recursos recebidos à título de indenização decorrente dos seguros contratados, conforme previsto nas respectivas Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que a referida indenização poderá ser utilizada **(a)** para a reconstrução do imóvel sobre o qual se verificar o sinistro; ou **(b)** quitação, total ou parcial, do saldo devedor das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

8.1.2. Na hipótese de não aprovação da não declaração do Vencimento Antecipado, conforme Cláusula 8.1.1 acima, ou de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 8.1.1 acima em primeira e segunda convocação e/ou de não aprovação por falta de *quórum*, a



Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas e declarar o vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, adotando os procedimentos previstos no Termo de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.2 abaixo.

8.1.3. O disposto no item 8.1.1, acima, não se aplica na hipótese prevista na alínea “a” do item 8.1, situação na qual a ocorrência do vencimento antecipado será decretada automaticamente pela Securitizadora.

8.2. Observado o disposto na Cláusula 8.1 e subcláusulas acima, ocorrendo o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, a Devedora ficará obrigada a realizar o pagamento referente à totalidade das Notas Comerciais, compreendendo o saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de Integralização dos CRI, ou a data de pagamento de remuneração anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como dos demais encargos e despesas devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento, apurado na forma da lei e de acordo com o disposto no Termo de Emissão, em até 3 (três) Dias Úteis contados da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme procedimentos previstos no Termo de Emissão.

8.2.1. A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada à Securitizadora, pela Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência pela Devedora. O descumprimento pela Devedora do dever de comunicar a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado à Securitizadora no prazo referido acima não impedirá a Securitizadora de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, inclusive de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1 e subcláusulas acima.

9. GARANTIAS

9.1. Garantias. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, incluindo o Valor Nominal Unitário Atualizado, a Remuneração e, se for o caso, os Encargos Moratórios, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, inclusive custos referentes à escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador, honorários e despesas dos demais prestadores de serviços da Emissão e dos CRI, bem como todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação às Notas Comerciais, à CCI, aos CRI devidos pela Devedora, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias da Operação, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos e todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado a que os CRI estarão afetados (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas e formalizadas, em favor da Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais e em benefício dos Titulares dos CRI, a Alienação Fiduciária Edifício Petroleiro, a ser constituída nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária Edifício Petroleiro, a ser lavrada entre a Securitizadora e a SPE Petroleiro, e a Alienação Fiduciária Edifício Independência, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária Independência, a ser lavrada entre a Securitizadora e a SPE Independência.



9.2. Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Alienação Fiduciária Edifício Independência deverá ser formalizada, em termos similares à Escritura de Alienação Fiduciária Edifício Petroleiro, em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão (podendo este prazo ser estendido, sem necessidade de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, por mais 30 (trinta) dias, caso o atraso na lavratura da Escritura de Alienação Fiduciária Edifício Petroleiro seja decorrente de demora para o arquivamento de alteração do contrato social da SPE Independência, referente à sua aquisição pela Devedora, na junta comercial competente, e desde que a Devedora comprove estar empenhando melhores esforços para a conclusão do arquivamento), devendo a Devedora (1) anteriormente à lavratura da Escritura de Alienação Fiduciária Edifício Independência, formalizar a Aprovação Societária SPE Independência e diligenciar para que a SPE Independência efetue o seu protocolo na JUCESP, assim como obtenha, caso aplicável, quaisquer outras aprovações necessárias à constituição da garantia, (2) comprovar à Securitizadora a realização do protocolo da Escritura de Alienação Fiduciária Edifício Independência no cartório de registro de imóveis competente, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua lavratura; e (3) comprovar à Securitizadora o registro da Escritura de Alienação Fiduciária Edifício Independência no cartório de registro de imóveis no prazo previsto no respectivo instrumento, observado, em qualquer hipótese, o prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão para a formalização e registro da Alienação Fiduciária Edifício Independência (podendo este prazo ser estendido, sem necessidade de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, por mais 60 (sessenta) dias, caso a Devedora comprove estar empenhando melhores esforços para cumprir eventuais exigências junto ao competente cartório).

9.3. Loan to Value. A partir da conclusão das obras de *retrofit* e obtenção de novo “habite-se” para ambos os Empreendimentos Imobiliários, o cômputo da razão entre o saldo devedor das Notas Comerciais e o valor avaliado dos bens onerados em garantia às Obrigações Garantidas (“LTV”), deverá ser correspondente, durante a vigência das Notas Comerciais, a, no máximo, 70% (setenta por cento), a ser verificado nos termos abaixo previstos (“LTV Máximo”).

9.3.1. O valor de mercado dos Empreendimentos Imobiliários, para fins de cálculo do LTV, terá como base laudos de avaliação elaborados, anualmente, por qualquer um dos Avaliadores Autorizados (“Laudos de Avaliação”), estando acordado, desde já, que, caso a Emitente venha a receber investimento de FII, os Laudos de Avaliação utilizados para o cálculo do LTV deverão ser os mesmos utilizados para avaliações obrigatórias a serem realizadas pelo FII, de acordo com a regulamentação aplicável.

9.3.2. Até o dia 31 de março de cada ano (cada um, uma “Data de Verificação”), a Securitizadora verificará o enquadramento do LTV ao LTV Máximo, tendo como base o Laudo de Avaliação referente ao encerramento do exercício anterior, e o saldo devedor das Notas Comerciais o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Verificação, sendo a primeira Data de Verificação após a apresentação do primeiro Laudo de Avaliação de ambos os Empreendimentos Imobiliários.

9.3.3. Caso, em qualquer Data de Verificação, a Securitizadora verifique o descumprimento do LTV Máximo, a Securitizadora deverá notificar a Devedora para que, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, proceda à Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22, a Emissora institui, em caráter



irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, serão registrados na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

10.2. Taxa de Administração. pela administração do Patrimônio Separado, será devida, à Securitizadora, a Taxa de Administração nos termos e condições previstos na Cláusula 15.1, item “(i)”, abaixo.

10.2.1. A Taxa de Administração será custeada (i) no caso da primeira parcela, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, e (ii) em relação às demais parcelas, pelo Patrimônio Separado, sendo custeada pelo Fundo de Despesas, mantido às expensas da Devedora, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, de forma proporcional aos meses de atuação da Securitizadora. Caso os recursos do Fundo de Despesas ou, alternativamente, do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com o custo de administração da presente emissão.

10.2.2. A Taxa de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, recurso este que será devido proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

10.2.3. A Taxa de Administração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (edital de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial de Titulares dos CRI etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, quando for o caso, e despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas às expensas do Patrimônio Separado.

10.2.4. Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração, serão devidos desde a data da inadimplência, até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

10.3. Ordem de prioridade de pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”):

(i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a Data de Pagamento, em caso de indisponibilidade de recursos no Fundo de Despesas e inadimplemento das obrigações da Devedora,



incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;

- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente incorridos no pagamento dos CRI;
- (iv) pagamento de eventual Remuneração dos CRI em atraso;
- (v) pagamento da Remuneração do período em referência dos CRI; e
- (vi) resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6 acima, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização

10.3.1. Após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário, se houver recursos livres excedentes integrando o Patrimônio Separado, exceto multas, encargos ou penalidades devidas nos termos do Termo de Emissão, estes serão devolvidos à Devedora líquidos de tributos, conforme aplicável, ressalvados eventuais benefícios fiscais, pertencentes à Securitizadora.

10.4. Patrimônio Separado. Os créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22, são separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22. Todos os recursos oriundos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em Investimentos Autorizados.

10.4.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

10.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

10.6. Auditoria do Patrimônio Separado. O Auditor Independente foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

10.7. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício



social.

10.7.1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Emissora;
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado;
- (iii) receber, em nome do Patrimônio Separado, todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos e/ou de eventual indenização; e
- (iv) cobrar, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários em face da Devedora, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos nos respectivos instrumentos.

10.7.2. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

10.8. Hipótese de responsabilização da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por dolo, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada em processo judicial transitado em julgado, observado que a Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da MP 2.158-35.

10.9. 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 o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do § 1º do artigo 30 da Lei nº 14.430 e artigo 39 inciso I da Resolução CVM 60.

10.10. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI indicada na Cláusula 13.5.6 abaixo, deverá ser convocada na forma da Cláusula 14 abaixo, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, nos termos do § 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430 e artigo 28 da Resolução CVM 60.

10.11. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do § 3º do artigo 30 da Resolução CVM



60 e do § 4º do artigo 30 da Lei nº 14.430. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial indicada na Cláusula 10.10 acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial indicada na Cláusula 10.10 acima, seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.12. Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares dos 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 especial convocada para este fim.

10.12.1. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos deste 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 e 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 Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

10.12.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados 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 dos CRI adimplentes com estas despesas.

10.13. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
- e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

11.1. Nomeação. 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, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente por ele assumida;
- (vii) assegurar, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) não ter qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme **Anexo VII** deste Termo de Securitização;
- (x) que atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no **Anexo VI** do presente Termo de Securitização.

11.3. Deveres do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o



cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia Especial, para deliberar sobre a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia do Termo de Emissão de Notas Comerciais, devidamente assinada pela Devedora e Securitizadora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual elaborado nos termos da Resolução CVM 17, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, das localidades onde se situem os Imóveis e/ou onde se localizam as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora ou da Devedora, conforme o caso;

(xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

(xiii) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente



daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvi) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto na Resolução CVM 17;

(xvii) uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário; e

(xviii) disponibilizar, quando cabível, no seu *website*, aos Titulares dos CRI, as informações eventuais previstas no artigo 17 da Resolução CVM 17 recebidas pela Emissora.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário. Será devida, pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, a remuneração prevista na Cláusula 15.1, item “(ii)” abaixo.

11.4.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.4.2. 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 pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.5. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. 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 regulamentos 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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

11.5.1. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.5.2. 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 da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário deverá realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizar a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

11.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- (i) na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário;
- (ii) aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim;
- (iii) a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento a este Termo de Securitização;
- (iv) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;



(v) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;

(vi) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado; e

(vii) o agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

11.7. Hipóteses de substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

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

(ii) pelo voto dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

(iii) por deliberação em Assembleia Especial, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430; ou

(iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 acima.

11.8. Agente Fiduciário substituto. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.9. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares dos CRI. Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Especial especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Investidores.

11.10. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Investidores.

11.11. Outras emissões. O Agente Fiduciário declara atuar como agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, nos termos do § 2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, listadas no **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização.

11.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares 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 pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.



11.13. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.14. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

12. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

12.1. Escriturador: O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, respectivamente, em nome de cada Titular do CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, conforme aplicável, em nome de cada Titular do CRI.

12.1.1. O Escriturador poderá ser substituído, não sendo necessária a convocação prévia de uma Assembleia Especial, nas hipóteses previstas no item 12.6 abaixo.

12.1.2. Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Escriturador sem a observância das hipóteses previstas no item 12.6 abaixo, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

12.2. Banco Liquidante: O Banco Liquidante contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Banco Liquidante esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) se o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; (iv) haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; (v) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; (vi) ao fim da vigência do contrato; ou (vii) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Banco Liquidante.

12.2.1. Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

12.3. Custodiante: O Custodiante foi contratado pela Emissora para realizar a custódia dos Documentos



Comprobatórios, conforme disposto na Declaração de Custódia, assinada nos termos do **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, devendo receber, fazer a custódia e a guarda dos Documentos Comprobatórios e diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem.

12.3.1. O Custodiante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses previstas no item 12.6 abaixo.

12.3.2. Caso a Emissora e/ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Custodiante sem a observância das hipóteses previstas no item 12.6 abaixo, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

12.4. Auditor Independente e Contador do Patrimônio Separado: O Auditor Independente contratado pela Emissora para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o Contador do Patrimônio Separado contratado pela Emissora para realizar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 60. Tais prestadores poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses previstas no item 12.6 abaixo.

12.5. B3: A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se forem cassadas suas autorizações para execução dos serviços contratados. Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia Especial, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas na Cláusula 12.6 abaixo, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização, e aprovada pela totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação.

12.6. Substituição Automática. O Escriturador, o Custodiante, o Contador do Patrimônio Separado, o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada pela Emissora, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia, do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, o Custodiante, o Contador do Patrimônio Separado, e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante, do Contador do Patrimônio Separado ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários, de contador de patrimônio separado, de auditoria independente ou da câmara de liquidação e custódia, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, o Custodiante, o Contador do Patrimônio Separado, e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, o Custodiante, o Contador do Patrimônio Separado, e/ou pelo Auditor Independente; (vii) de comum acordo entre o Escriturador, o Custodiante,



o Contador do Patrimônio Separado, e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Custodiante, do Escriturador, do Contador do Patrimônio Separado ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; (viii) se a substituição envolver a redução de remuneração do prestador de serviço a ser substituído; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, o Custodiante, o Contador do Patrimônio Separado ou o Auditor Independente, conforme o caso.

12.6.1. Nos casos previstos no item 12.6 acima, o novo Escriturador, Custodiante, Contador do Patrimônio Separado, Auditor Independente e/ou B3 devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador dos CRI, do Custodiante, do Contador do Patrimônio Separado, do Auditor Independente e/ou da B3 de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

12.6.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam os itens acima enumerados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

12.7. Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais foi contratado conforme previsto no Termo de Emissão, e será responsável por realizar a escrituração das Notas Comerciais, entre outras responsabilidades eventualmente definidas nas normas aplicáveis editadas pela CVM.

13. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Transferência. Caso seja verificada qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 13.3, abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI vier a deliberar sobre tal liquidação.

13.2. Assembleia relativa ao Patrimônio Separado. Em até 5 (cinco) dias contados do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula 13.5, abaixo, e na Lei nº 14.430.

13.3. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou Destituição da Emissora. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;



- (iv) renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário;
- (v) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elididos no prazo legal;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tenha recebido os recursos, e por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do inadimplemento;
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado, e, consequentemente, não haverá a assunção por parte do Agente Fiduciário; e/ou
- (viii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado, e, consequentemente, não haverá a assunção por parte do Agente Fiduciário, devendo a Assembleia Especial deliberar pela nomeação de um liquidante para proceder com a Liquidação do Patrimônio Separado.

13.4. Transferência. Caso seja verificada qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, excetuando-se os itens “(vii)” e “(viii)” acima.

13.5. Deliberação relativa ao Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, ou (ii) pela continuidade de sua administração por nova securitizadora (conforme o caso), fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada.

13.5.1. Em até 15 (quinze) dias contados da comunicação, conforme previsto na Cláusula 13.5.6, abaixo, de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma da Cláusula 14 abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI que for deliberar, especificamente, sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado será instalada em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. As deliberações pelas normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado a serem tomadas nesta Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, enquanto a deliberação pela substituição da Securitizadora deverá ser tomada por Titulares dos CRI que detenham, ao menos, 50% dos CRI em Circulação na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.5.2. O Agente Fiduciário dos CRI, a Securitizadora ou a instituição nomeada poderão 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 dos CRI nas seguintes



hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada pela total ausência de Titulares dos CRI e/ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.5.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos respectivos Titulares dos CRI, mediante dação em pagamento, na Assembleia Especial prevista na Cláusula 14 abaixo, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.5.4. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que a Emissora comprovadamente tomar ciência do evento.

13.5.5. 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, caso a Emissora não o faça, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial, 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, caso aplicável ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores, caso aplicável:

- (i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas recorrentes da Emissão, à exclusivo critério da Emissora;
- (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (iii) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental e as Leis Anticorrupção;
- (iv) na hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e
- (v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do



Patrimônio Separado.

13.5.6. Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 13.5.5 acima, caberá a Emissora ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

13.5.7. A referida Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e deverá ser convocada com 15 (quinze) dias de antecedência, e, em segunda convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem qualquer número dos CRI em Circulação e deverá ser convocada com 8 (oito) dias de antecedência, sendo a deliberação tomada, em primeira ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes.

13.5.8. Caso a Assembleia Especial (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no art. 30, parágrafo 6º e art. 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 13.3 e seguintes deste Termo de Securitização, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

13.5.9. Na eventualidade de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, a Emissora, ao seu livre critério, poderá entregar os Créditos Imobiliários e aos Titulares dos CRI, no estágio em que se encontrarem, como forma de quitação dos CRI, encerrando assim o Patrimônio Separado.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL

14.1. Realização da Assembleia Especial. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, presenciais ou digitais, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

14.2. Competência para convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI.

14.3. Convocação. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI far-se-á mediante o envio da convocação, na forma da Cláusula 17 deste Termo de Securitização, pela Emissora, aos Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, devendo também disponibilizar a convocação na rede mundial de computadores que contém as informações do Patrimônio Separado, sendo que exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias e de segunda convocação de 8 (oito) dias,



14.4. Instalação: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Investidores, em primeira ou em segunda convocação.

14.4.1. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI e, ainda, ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

14.4.2. No caso da possibilidade de realização de assembleia à distância, por meio eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, na forma do artigo 29 da Resolução CVM 60.

14.4.3. As informações requeridas na Cláusula 14.4.2, acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares dos CRI.

14.4.4. O boletim de voto a distância, poderá observar o modelo constante do Anexo M da Resolução CVM 81, ou conforme norma que venha a substituí-la.

14.4.5. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.5. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. Somente podem votar nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI os Titulares dos CRI detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

14.6. Consulta formal. Os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre temas das Assembleias Especiais por meio de processo de consulta formal, sem a reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

14.7. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, de forma escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60.

14.8. Quóruns. Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.



14.9. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

14.10. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá ao Titular dos CRI eleito pelos demais.

14.11. Dispensa de convocação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os Titulares do CRI.

14.12. Deliberações. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas (a) em primeira convocação, pelos Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria de CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos presentes na respectiva assembleia, salvo se (i) a regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior; ou (ii) se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização ou no Termo de Emissão.

14.12.1. As deliberações relativas à(s): (i) alteração das seguintes características dos CRI: (a) Remuneração e Atualização Monetária, sua forma de cálculo e datas de pagamento; (b) Valor Nominal Unitário; (c) amortização; (d) Data de Vencimento; (e) Encargos Moratórios; e (f) LTV Máximo; (ii) alteração dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (iii) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial previstos neste Termo de Securitização; (iv) orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em relação à alteração da redação e/ou exclusão de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; (v) alteração das disposições relativas ao Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e/ou Amortização Extraordinária dos CRI; e (vi) renúncia ou ao perdão temporário (*waiver*) prévio de qualquer obrigação prevista em lei, norma regulamentar, ou neste Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos dos Titulares dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira convocação ou em segunda convocação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

14.12.2. Adicionalmente, as seguintes competências são exclusivas da Assembleia Especial de Titulares dos CRI:

- (i) aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes;
- (ii) alterações neste Termo de securitização, exceto nos casos já previamente aqui previstos;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos da Resolução CVM 60;
- (iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de securitização;



(v) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(vi) substituição do Agente Fiduciário;

(vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60; e

(viii) definição da Taxa Substitutiva.

14.12.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização, dever-se-á observar o disposto nas Cláusulas 8.1.1 e 8.1.2, acima.

14.13. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Investidores dissidentes.

14.14. Leis Aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária nas regulamentações específicas de CRI.

14.15. Validade. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais, observados os respectivos quóruns de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Especial.

14.16. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação, exceto se a deliberação em Assembleia Especial for divergente a esta disposição.

14.17. Novas Séries. Nos termos do item “x”, do art. 22 da Lei nº 14.430, o presente Termo de Securitização poderá ser aditado, mediante instrução dos Titulares dos CRI, para fins de inclusão de novas séries de CRI desde que observados os requisitos de complementação de lastro, quando for o caso.

14.18. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) decorrer dos itens previstos no §3º do artigo 25 da Resolução CVM 60, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos 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.

14.19. 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.

14.20. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

15. DESPESAS

15.1. Todas e quaisquer despesas relacionadas à Operação, conforme previstas abaixo, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados (i) diretamente pela Devedora ou (ii) pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos do Patrimônio Separado (inclusive com recursos do Fundo de Despesas), observadas as regras de recomposição do Fundo de Despesas previstas na Cláusula 15.11, abaixo, e o disposto nesta Cláusula 15 ("Despesas"):

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

(a) pela Emissão e distribuição, será devida parcela única no valor de R\$50.000,00 (cinquenta 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\$3.600,00 (três mil e seiscentos 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, 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 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 no item (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 em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI 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 e (c.2) R\$1.200,00 (um 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 Integralização, 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 e (c.5) R\$200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (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 nas alíneas “(a)” a “(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”) 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 do cancelamento da Operação.

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:

(a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(b) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido pela Devedora a título de “*abort fee*” a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer comunicação do cancelamento da operação;

(c) Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por hora-homem de trabalho



dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, devendo esta remuneração ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”;

(d) As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, incluindo a hora-homem, 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;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF 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) 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.

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

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 5.000,00 (cinco mil 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 (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(c) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF 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

(d) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta emissão, 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 Banco Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) e R\$ 73,00 (setenta e três reais) para a manutenção da Conta Centralizadora, 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;

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI, no montante equivalente a R\$ 260,00 (duzentos e sessenta 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, no montante equivalente a R\$ 3.100,00 (três mil e cem 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 anos 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 Medição. A remuneração do Agente de Medição, a título de honorários pela prestação dos serviços previstos nos Documentos da Operação para medição de obra validação do orçamento e cronograma físico-financeiro será de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por Empreendimento Imobiliário, a serem pagas mensalmente, no dia 25 de cada mês, sem acréscimo de tributos, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão, calculadas *pro rata die*;

(viii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) pelos serviços de registro, será devida parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga ao Escriturador, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;

(b) pelos serviços de escrituração, serão devidas parcelas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco 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, e as demais pagas anualmente, nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) os valores devidos no âmbito do subitem (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF 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

(d) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Operação, caso o Escriturador das Notas Comerciais ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

(ix) Remuneração do Estruturador. Será devida, ao estruturador da emissão dos CRI e da Oferta, a ser indicado pela Devedora, remuneração em parcela única, no valor de R\$ 1.444.000,00 (um milhão, quatrocentos e quarenta e quatro mil reais), equivalente a 2,00 % do valor total dos CRI objeto da Oferta, sem acréscimo de tributos;

(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 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(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 Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(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, 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 a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xiv) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos relacionados às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI;

(xv) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem 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 mais 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 a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de



Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(xviii) honorários e despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

(xix) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a 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 o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;

(xxi) honorários e despesas incorridos na contratação de avaliadores para o preparo de laudos de avaliação dos Empreendimentos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(xxii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no **Anexo IX** deste Termo de Securitização; e

(xxiii) na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos 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 funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

15.2. Para fins deste Termo de Securitização, são consideradas:

- a) **“Despesas Extraordinárias”**: as despesas extraordinárias, decorrentes da emissão dos CRI e das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 15.6, abaixo, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das Partes na Data de Emissão, e que serão pagas com recursos disponíveis no Fundo de Despesas;
- b) **“Despesas Iniciais”**: as despesas *flat*, decorrentes da emissão dos CRI e das Notas Comerciais, previstas na cláusula 15.1 acima e no **Anexo IX** deste Termo de Securitização, que serão pagas com os recursos da Integralização; e
- c) **“Despesas Recorrentes”**: as despesas ordinárias e futuras, decorrentes dos CRI e das Notas Comerciais, previstas na cláusula 15.1 acima e no **Anexo IX** deste Termo de Securitização, que serão pagas com recursos do Patrimônio Separado, inclusive aqueles disponíveis no Fundo de Despesas.

15.3. A fonte de pagamentos das Despesas Recorrentes necessárias para manutenção da Operação, conforme listadas no **Anexo IX** e das Despesas Extraordinárias serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o pagamento das respectivas Despesas:



- (i) Fundo de Despesas, observadas as disposições contidas na Cláusula 15.11, abaixo; e
- (ii) Devedora, com recursos próprios.

15.4. As Partes concordam, ainda, que toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

15.5. As Despesas 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 que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

15.6. Despesas Extraordinárias. Quaisquer despesas não recorrentes, estejam elas ou não mencionadas expressamente no **Anexo X** ou neste Termo de Securitização, necessárias para a manutenção da Operação e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos titulares dos CRI ("Despesas Extraordinárias"), serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas (ou diretamente pela Devedora, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas). As Despesas Extraordinárias podem incluir, exemplificadamente: (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, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R\$ 10.000,00 (dez mil Reais) deverão ser previamente aprovadas pela Devedora.

15.7. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora, por qualquer Despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado.

15.7.1. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição deste.

15.7.2. O não reembolso das Despesas, nos termos acima, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

15.7.3. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora estará obrigada a incorrer em antecipação de despesas e/ou suportar despesas com recursos próprios.



15.7.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação.

15.8. Transferência de recursos à Devedora. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, caso, após o pagamento da totalidade dos valores devidos a título de amortização e juros dos CRI e dos custos e despesas do Patrimônio Separado, sobejarem valores disponíveis na Conta Centralizadora, tais recursos e/ou créditos, incluindo seus rendimentos, devem ser restituídos pela Securitizadora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Securitizadora na conta de livre movimentação indicada pela Devedora, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

15.9. Indenização. Conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora se obriga indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda do Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos das Operações; (ii) das declarações prestadas pela Devedora serem falsas, incorretas ou inexatas; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

15.9.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora, a Devedora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

15.9.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 15.9, acima, abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela



Securitizadora, seus sucessores na representação do patrimônio separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes das Notas Comerciais.

15.10. Fundo de Juros. Será constituído e mantido, na Conta Centralizadora, um fundo de recursos no valor inicial de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), a serem utilizados, até o seu limite, para o pagamento de Remuneração devida a partir da primeira data de pagamento dos Créditos Imobiliários ("Fundo de Juros").

15.10.1. O Fundo de Juros será constituído a partir da retenção de recursos decorrentes da primeira integralização das Notas Comerciais, que serão utilizados para o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais em cada uma das datas de pagamento dos Créditos Imobiliários, até seu esgotamento. Uma vez que os recursos do Fundo de Juros tenham se esgotado, não haverá qualquer recomposição do Fundo de Juros.

15.11. Fundo de Despesas. Será constituído e mantido, na Conta Centralizadora, um fundo de recursos a serem utilizados para o pagamento das Despesas Recorrentes e das Despesas Extraordinárias ("Fundo de Despesas"). O Fundo de Despesas será constituído mediante retenção de recursos decorrentes da Primeira Integralização no valor inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor do Fundo de Despesas"), bem como será recomposto nos termos da Cláusula 15.11.2 abaixo.

15.11.1. Os recursos do Fundo de Despesas não serão utilizados para o pagamento ou reembolso do valor das despesas que já sejam devidas quando da Data de Primeira Integralização, bem como Despesas Iniciais. Tais valores serão retidos da Primeira Integralização, sendo o Fundo de Despesas destinado ao pagamento das Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias relacionadas aos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

15.11.2. Caso, em qualquer momento, os recursos disponíveis no Fundo de Despesas sejam inferiores ao valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a recomposição do Fundo de Despesas deverá ser realizada, diretamente pela Devedora, mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante a ser transferido pela Devedora à Conta Centralizadora, até a próxima data de pagamento dos Créditos Imobiliários, de forma que os recursos retidos no Fundo de Despesas voltem a corresponder ao Valor do Fundo de Despesas.

15.11.3. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e do cumprimento integral da totalidade das obrigações a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente para a Conta de Livre Movimentação, líquido de tributos, taxas e encargos (ressalvados eventuais benefícios fiscais à Securitizadora), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização.

15.12. Os recursos do Fundo de Juros e do Fundo de Despesas deverão ser aplicados em Investimentos Autorizados, sendo certo que a remuneração obtida através das aplicações será incorporada aos respectivos fundos.

15.13. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste



instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. 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 a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

15.14. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares dos 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 especial convocada para este fim.

15.15. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos deste 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 e 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 Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

15.16. Caso qualquer um dos Titulares dos 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 com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritas a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos 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 Titular do CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

16.2. Imposto de Renda Retido na Fonte – Investidores Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

16.2.1. A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo acima de 720 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o



investimento, até a data do resgate, conforme o artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981/1995.

16.2.2. 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.

16.2.3. A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Investidores pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI (isenção do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual).

16.2.4. Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o IRRF não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora.

16.2.5. O IR retido nos pagamentos feitos a Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação do IRPJ, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ devido em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ, para pessoas não financeiras, correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249/1995; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

16.2.6. Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos.

16.2.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades listadas na Cláusula 16.2.6, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%, pela CSLL, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689/1988, conforme alterada pela Lei nº 14.183/2021 e pela Lei nº 14.446/2022, de: (i) 16% entre 1º de agosto de 2022 e 31 de dezembro de 2022 e de 15% a até agosto de 2022 e a partir de 1º de janeiro de 2023, para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 21% entre 1º de agosto de 2022 e 31 de dezembro de 2022 e de 20% até agosto de 2022 e a partir de 1º de janeiro de 2023, para bancos de qualquer espécie.



16.2.8. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda, conforme o artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

16.3. Imposto de Renda Retido na Fonte – Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior em investimento em CRI, cujos recursos sejam transferidos ao Brasil de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 4.373), estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

16.3.1. Já em relação aos Investidores pessoas jurídicas domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se também o regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 4.373), com exceção aos Investidores pessoas jurídicas que sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Na hipótese de serem residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, Investidores estrangeiros pessoas jurídicas estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%.

16.3.2. De acordo com a Lei nº 9.430/96 e alterações da Lei nº 14.596 de 14 de junho de 2023, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 17% (dezessete por cento); e (ii) aquele 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. A Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

16.3.3. Além disso, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ainda acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” - posteriormente ajustado pela Lei nº 14.596/23, para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute os rendimentos auferidos fora de seu território ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

16.3.4. Apesar de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08, de 23 de junho de 2008, e Lei nº 14.596/23 e à Instrução Normativa nº 1.037/10.

16.4. PIS e COFINS. Na sistemática não-cumulativa, a contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre a totalidade da receita das pessoas jurídicas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil



adotada para tais receitas.

16.4.1. No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota é de 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, de acordo com a Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota é de 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos.

16.4.2. Os rendimentos auferidos em certificados de recebíveis imobiliários por pessoas jurídicas, sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa constitui receita financeira, sujeita às alíquotas de PIS e COFINS de 0,65% e 4%, respectivamente, conforme o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

16.4.3. No caso dos Investidores pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do STF.

16.4.4. É importante ressaltar que, no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pela contribuição ao PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), sob a sistemática cumulativa de apuração.

16.4.5. Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

16.5. IOF. Com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo CMN (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos ao IOF/Câmbio à alíquota zero. Alertamos, contudo, que as alíquotas poderão ser alteradas, a qualquer tempo, via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

16.5.1. Adicionalmente, de maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Todavia, atualmente, as operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero. Alertamos, contudo, que as alíquotas poderão ser alteradas, a qualquer tempo, via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

17. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE



17.1. Comunicações: Todas as notificações, comunicações, solicitações ou documentos, deverão ser efetuados sempre por escritos e encaminhados para os seguintes endereços (observado, no caso das comunicações para o Agente Fiduciário):

(i) *Para a Emissora:*

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções

CEP 04571-925, São Paulo, SP

At: Monica Miuki Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br

middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo).

(ii) *Para o Agente Fiduciário:*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo, SP

At.: Eugênia Souza

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br

17.2. As comunicações serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo; (ii) quando forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos de carta registrada ou com aviso de recebimento; (iii) no primeiro Dia Útil seguinte ao da entrega, mediante protocolo ou aviso de recebimento, se remetidas por serviço de courier express ou por e-mail. Em qualquer das hipóteses deverá ainda ser enviada cópia via e-mail com confirmação de leitura.

17.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

17.4. Publicações. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), assim como as convocações para as Assembleias Especiais serão publicados pela Emissora no seu website (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br/>) imediatamente após a realização ou a ocorrência do ato a ser divulgado, observados, conforme cabível, o parágrafo 5º do artigo 44, o artigo 45 e a alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60, assim como a Lei 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário acerca da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.



17.4.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRIs deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e enviada para CVM via plataforma disponível, não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de assembleia, exceto nos casos expressamente previstos na Regulamentação da Resolução CVM nº 60.

17.4.2. As convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão ser disponibilizadas exclusivamente na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, ou outro que vier a substituí-lo, sendo encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário. A Emissora não poderá publicar edital único para convocação dos Titulares de Certificados em primeira e segunda convocação.

17.4.3. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico aos Titulares dos CRI com base nas informações de endereço de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, bem como ao Agente Fiduciário, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de envio seja possível. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 60.

17.4.4. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 60.

17.4.5. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou outro que vier a substituí-los, ou ainda, de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

18. REGISTROS

18.1. Registro deste Termo de Securitização. A Emissora entregará para registro este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430/22. Sem prejuízo do registro citado nesta Cláusula, este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados pelo Custodiante, que assinará a declaração de custódia anexa ao presente Termo de Securitização.

19. FATORES DE RISCO

19.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos.

19.2. 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 em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

19.4. Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

19.5. Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora, 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 e/ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

19.6. Os riscos descritos abaixo 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 e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

RISCOS DA OPERAÇÃO

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores dos CRI.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Embora a Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, tenha sido editada em 1997, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Ademais, no que se refere à disciplina da atividade de securitização, a referida lei foi, recentemente, substituída pela Lei nº 14.430.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Os Créditos Imobiliários constituirão patrimônio separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora 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 temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive as Garantias. Em Assembleia Especial, 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 quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI

Na ocorrência de: (i) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (ii) eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais, com o consequente obrigação de Resgate Antecipado dos CRI, (a) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI; ou (b) os Titulares dos CRI poderão passar a ser detentores das Notas Comerciais proporcionais a quantidade de CRI que possuíam, sendo que nesta situação (b.1) a isenção fiscal prevista para os CRI não mais seria aplicável; e (b.2) as Notas Comerciais, por se tratar de oferta privada, não poderão ser negociadas no mercado secundário e os investidores poderão ficar sujeitos exclusivamente ao risco de crédito da Devedora.

Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da



Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Investidores em CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Falta de liquidez dos CRI

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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. Dessa forma, os Titulares dos CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que os Titulares dos CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Risco de Estrutura

A presente Emissão 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 rigores e obrigações de parte a parte, estipulados 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 a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos decorrentes de Auditoria Jurídica restrita

No âmbito da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica restrita na Devedora das Notas Comerciais (“Auditoria Jurídica”), que não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão e para a Oferta, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não



apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo e valor de excussão das garantias poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

O objeto restrito da auditoria jurídica pode resultar na identificação posterior de contingências relevantes que podem prejudicar a solvência da Devedora, bem como na identificação posterior de contingências relevantes relacionadas as garantias e, conseqüentemente, em prejuízos aos investidores.

Risco de quórum de deliberação em Assembleia Especial

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI estão submetidos às decisões da maioria, ainda que se manifeste voto de forma contrária, não compareça à Assembleia Especial ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização ou a venda compulsória no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Especial. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os Titulares dos CRI poderão ter dificuldade de, ou não conseguirão, deliberar matérias sujeitas à Assembleia Especial.

Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI

Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora e ao Agente Fiduciário garantir que as decisões de tal investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

A ocorrência de pagamento antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o pagamento antecipado dos CRI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3 (Segmento CETIP UTVM), nos prazos operacionais aplicáveis. Nessa hipótese, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem única e exclusivamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) da liquidação e/ou execução das garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.



Riscos Financeiros

Há, pelo menos, três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

Risco em Função do Registro Automático

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram ou serão objeto de análise pela CVM.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio:

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pela Instituição Intermediária, no ato de subscrição dos CRI ou nas Chamadas de Capital, conforme aplicável, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI e, conseqüentemente, à totalidade das Notas Comerciais, 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) 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, controle ou participação da Emissora e/ou da Instituição Intermediária, 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, 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.

Riscos relacionados à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Caso os órgãos reguladores respectivos entendam e/ou interpretem que a Emissão não atende aos preceitos legais e regulatórios, bem como apontem exigências que ocasionem a suspensão da Oferta (conforme definido dos Documentos da Operação), se não sanados no prazo de suspensão, ocasionando a revogação da Emissão de forma definitiva;

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, 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, conseqüentemente, 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 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.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidos

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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 produzem efeitos 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 Direitos Creditórios, 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.

Riscos Relacionados à Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais, e não poderão ser distribuídos para Investidores Qualificados e para o público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto na Resolução CVM 60. E, conforme disposto no inciso II, artigo 86 da Resolução CVM 160, a revenda somente poderá ser destinada a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, não sendo admitida



a negociação, no mercado secundário, com o público em geral, nos termos da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso 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, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial pelos Titulares dos 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.

Riscos Relativos à 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 poderá 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 prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 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 cada um dos créditos imobiliários, conforme o caso, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Manutenção do Registro da Securitizadora perante a CVM

A atuação da Emissora como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM previstos na regulamentação aplicável, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI.

Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

Parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e sua garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores dos certificados de recebíveis imobiliários.

Deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado pode afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, as quais



foram vinculadas aos CRI por meio deste Termo de Securitização, através do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI representam créditos detidos pela Emissora em face da Devedora, correspondentes ao saldo da CCI, que compreendem juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo dependerá do recebimento das quantias devidas pela Devedora, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

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 veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência.

Consequentemente, 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 dos CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e



venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI.

RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas, como o COVID-19, podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão adversa sobre a economia mundial, incluindo a economia brasileira. Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas podem ter um efeito adverso no mercado e economia global. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio ("MERS") e a síndrome respiratória aguda grave ("SARS") afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a OMS declarou a pandemia do COVID-19, doença causada por um coronavírus ("SARS-Cov-2"), que desencadeou severas medidas por autoridades governamentais ao redor do mundo com o objetivo de controlar sua disseminação, incluindo restrição ao fluxo de pessoas, com limitações a viagens, utilização de transportes públicos, quarentenas e lockdowns, fechamento prolongado de estabelecimentos comerciais, interrupções na cadeia de suprimentos e redução de consumo de uma maneira geral. No Brasil, alguns estados e cidades seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social, que resultaram no fechamento de parques, shopping centers, restaurantes e outros estabelecimentos comerciais e espaços públicos. Essas medidas aliadas às incertezas provocadas pela pandemia do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, inclusive causando oito paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 ao longo do mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3 foi adversamente afetada em razão da pandemia do COVID-19. Impactos semelhantes a esses podem voltar a ocorrer, provocando oscilação dos ativos negociados na B3. Adicionalmente, qualquer mudança material na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, o que pode dificultar o acesso da Devedora ao mercado de capitais e financiamento de suas operações, inclusive em termos aceitáveis, podendo prejudicar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliário e, consequentemente, afetar de forma negativa dos titulares dos CRI.

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Emissora e da Devedora e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, podem implicar aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações cambiais, controles de capital, limitações às importações, entre outras medidas. Os negócios, a situação financeira, e os resultados operacionais da Devedora poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou normas que envolvem ou afetam certos fatores, tais como (a) taxas de juros, (b) inflação, (c) política monetária; (d) política fiscal; (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais doméstico e internacional; e (f) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou no exterior.



A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas, que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão comprometer o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio entre o Real e o dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil.

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e, também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora e a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, e da Devedora.

Retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF)



Caso seja criada novamente a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF), ou contribuição semelhante, com o mesmo fato gerador, tal criação poderá afetar adversamente os custos envolvidos na presente Emissão, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

A instabilidade política pode ter um impacto adverso sobre a economia brasileira

No passado, o desempenho da economia brasileira sofreu os efeitos da situação política do país. Historicamente, crises e escândalos políticos têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral e dificultado o desenvolvimento econômico, prejudicando os preços dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Não se sabe se as políticas a serem adotadas pelo governo brasileiro afetarão negativamente a economia, os negócios e/ou o desempenho financeiro da Devedora. Incertezas, escândalos políticos, instabilidade social e outros acontecimentos políticos ou econômicos podem ter um efeito adverso sobre a Devedora e, consequentemente, sobre o pagamento dos CRI.

Acontecimentos recentes no Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*), pode ser rebaixada pelas principais agências de rating, o que pode contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem como pode aumentar o custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e consequentemente sua capacidade de pagamento.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia vir prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Eventos extraordinários, tais como guerras, pandemias, catástrofes naturais, acidentes ambientais, instabilidade política ou social ou atos de terrorismo podem impactar negativamente o setor de atuação da Devedora como um todo e, consequentemente, os CRI.

Certos acontecimentos imprevisíveis e extraordinários alheios ao controle da Devedora, tais como guerras (como atualmente no leste europeu) ou outros riscos relacionados à instabilidade política ou social ou atos de terrorismo



podem afetar os negócios da Devedora.

O conflito entre a Rússia e a Ucrânia é atualmente imprevisível e tem o potencial de resultar em ações militares ampliadas. A duração das hostilidades em andamento e das sanções econômicas, bem como possíveis respostas da Rússia, são atualmente desconhecidos e poderia afetar adversamente os negócios, parceiros ou clientes da Devedora e, consequentemente, os CRI. Além disso, a continuação da invasão da Ucrânia pela Rússia poderia levar a outras interrupções, instabilidade e volatilidade nos mercados e indústrias globais, incluindo a continuidade no aumento do preço do petróleo. Além disso, atos de terrorismo e as condições climáticas adversas ou de outros desastres naturais, afetaram e podem, no futuro, ter um impacto negativo sobre a Devedora e suas receitas, afetando negativamente os resultados operacionais da Devedora. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

RISCOS ESPECÍFICOS DA OPERAÇÃO

Risco de Crédito e Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito do Termo de Emissão. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

Risco de concentração de devedores dos Créditos Imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor, qual seja, a Devedora, a qual originou os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais emitidas por ela. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os Investidores.

Risco relacionado a não constituição das garantias

Na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis ainda não foram assinadas e registradas no cartório competente, de forma que as Garantias não estão, nesta data, perfeitamente formalizadas, constituídas e exequíveis. Ademais, uma vez lavradas as Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis, os prazos para obtenção dos referidos registros encontrar-se-ão especificados nos respectivos contratos ou nos Documentos da Operação, de forma que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso os registros acima não sejam implementados.

Inexistência, na presente data, de demonstrações financeiras auditadas da Devedora

Tendo em vista que foi constituída há menos de um ano, na presente data, a Devedora não possui balanços anuais auditados por auditor independente. A ausência de demonstrações financeiras auditadas pode afetar negativamente a tomada de decisão dos investidores na Oferta.

As Garantias podem não ser suficientes para quitação dos CRI, em caso de inadimplemento do lastro, seja em



função de deterioração do objeto das mesmas e/ou lapso temporal necessário para excussão das garantias

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas contraídas no âmbito da Operação por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI e adimplir as demais Obrigações Garantidas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

Risco da capacidade financeira da Devedora

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação. A incapacidade de cumprimento das obrigações da Devedora pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI.

Risco decorrentes de ações judiciais

A Devedora está sujeita, em suas atividades, ao risco de ser demandada judicialmente por quaisquer motivos, inclusive em conexão com o Empreendimentos Imobiliários. Eventuais demandas judiciais podem fazer com que a Devedora incorra em custos expressivos, inclusive em razão de eventuais condenações, o que pode prejudicar sua capacidade de cumprir suas obrigações no âmbito da Emissão de Notas Comerciais, e, consequentemente, causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Na ausência de recursos no Fundo de Despesas e não pagamento das mesmas pela Devedora, as despesas serão arcadas pelos Titulares dos CRI.

Na hipótese de eventual insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, a Securitizadora poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta Centralizadora, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

Risco de não ocorrência das chamadas de integralização

A segunda e a terceira integralização dos CRI serão realizadas mediante chamadas de integralização, as quais somente serão realizadas pela Securitizadora após a Devedora ter realizado aportes de recursos no Fundo de Obras, no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Caso a Devedora não realize os referidos aportes, ou tais aportes demorem mais do que o originalmente previsto para que sejam realizados, a Securitizadora não realizará (ou atrasará a realização das chamadas de integralização), impactando o prazo dos investimentos e o fluxo de rendimentos inicialmente esperado pelos investidores dos CRI. Existe o risco, inclusive, de a totalidade dos CRI subscritos não vir a ser integralizada, impactando o retorno dos investidores.

20. DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Complexidade do negócio jurídico. As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação celebrados ou que venham a ser celebrados no contexto da Operação de Securitização, inclusive para



fins da emissão dos CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.

20.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. As obrigações assumidas neste Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

20.3. Aditivos. Qualquer alteração a este Termo de Securitização somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

20.4. Alterações ao Termo de Securitização. Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; (iii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (v) corresponder a modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

20.4.1. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 20.4 acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

20.5. Invalidade ou Nulidade de Cláusula. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Termo de Securitização não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Termo de Securitização, as partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Termo de Securitização, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

20.6. Tolerância. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

20.7. Título Executivo. As partes reconhecem este Termo de Securitização e os CRI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

20.8. Execução Específica. Para os fins deste Termo de Securitização, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.



20.9. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as Partes envolvidas.

20.10. Assinatura Eletrônica. As partes declaram reconhecer: (a) a validade da assinatura eletrônica (por meio de quaisquer ferramentas adotadas) para a assinatura e formalização desse Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, nos moldes do artigo 10, §1º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil; e (b) que a assinatura eletrônica não desobriga as partes do cumprimento das obrigações e condições deste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação. As partes reconhecem e concordam expressamente que a assinatura eletrônica constitui forma legítima e suficiente para a comprovação de suas identidades e da validade de sua manifestação de vontade para contratação nos termos e condições dispostos nesse Termo de Securitização e nos Documentos da Operação. 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, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

20.11. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

20.12. Informações. Sempre que solicitado pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

21. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Legislação aplicável. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

22. FORO

22.1. Foro. As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa ao presente Termo de Securitização, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, sendo certo que a Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a empregar seus melhores esforços para a resolução de conflitos que possam surgir.

E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram as Partes o presente Termo de Securitização eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas, para os seus devidos fins e efeitos de direito.

São Paulo, 22 de julho de 2024

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 62ª (Sexagésima Segunda) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Planta São Paulo S.A., celebrado em 22 de julho de 2024)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

DocuSigned by
Letícia Viana
Assinado por: LETÍCIA VIANA RUFINO 3328038800
CPF: 3328038800
Hora de assinatura: 23 de julho de 2024 | 13:57 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB 05
ICP-Brasil

Nome: Letícia Viana Rufino
Cargo: Diretora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

DocuSigned by
Vitória Guarái Buar
Assinado por: VITÓRIA GUIMARÃES HAVIR 4094711846
CPF: 4094711846
Papel: Procuradora
Data/Hora de Assinatura: 23 de julho de 2024 | 14:58 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB 05
ICP-Brasil

Nome: Vitória Guimarães Havir
Cargo: Procuradora

DocuSigned by
Walter Pellechia Neto
Assinado por: WALTER PELLECHIA NETO 2125118811
CPF: 2125118811
Papel: Procurador
Hora de assinatura: 23 de julho de 2024 | 14:46 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC ONLINE SERASA
ICP-Brasil

Nome: walter Pellechia Neto
Cargo: Procurador

Testemunhas:

1. DocuSigned by
Kaluama Zacchi Alarcon
Assinado por: KALUAMA ZACCHI ALARCON 38931714874
CPF: 38931714874
Data/Hora de Assinatura: 23 de julho de 2024 | 10:41 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB 05
ICP-Brasil

Nome: Kaluama Zacchi Alarcon
CPF: 389.317.148-74

2. DocuSigned by
Vinicius Arruda Gianelli
Assinado por: VINICIUS ARRUDA GIANELLI 47376871896
CPF: 47376871896
Hora de assinatura: 23 de julho de 2024 | 10:40 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB 05
ICP-Brasil

Nome: Vinicius Arruda Gianelli
CPF: 473.768.718-96



ANEXO I – DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DOS CRI

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	22/07/2024	0,0000%	-
1	30/08/2024	0,0000%	Sim
2	30/09/2024	0,0000%	Sim
3	31/10/2024	0,0000%	Sim
4	29/11/2024	0,0000%	Sim
5	31/12/2024	0,0000%	Sim
6	31/01/2025	0,0000%	Sim
7	28/02/2025	0,0000%	Sim
8	31/03/2025	0,0000%	Sim
9	30/04/2025	0,0000%	Sim
10	30/05/2025	0,0000%	Sim
11	30/06/2025	0,0000%	Sim
12	31/07/2025	0,0000%	Sim
13	29/08/2025	0,0000%	Sim
14	30/09/2025	0,0000%	Sim
15	31/10/2025	0,0000%	Sim
16	28/11/2025	0,0000%	Sim
17	31/12/2025	0,0000%	Sim
18	30/01/2026	0,0000%	Sim
19	27/02/2026	0,6872%	Sim
20	31/03/2026	0,4883%	Sim
21	30/04/2026	0,6015%	Sim
22	29/05/2026	0,6115%	Sim
23	30/06/2026	0,5691%	Sim
24	31/07/2026	0,4735%	Sim
25	31/08/2026	0,5866%	Sim
26	30/09/2026	0,5966%	Sim
27	30/10/2026	0,6067%	Sim
28	30/11/2026	0,7222%	Sim
29	31/12/2026	0,5770%	Sim
30	29/01/2027	0,6922%	Sim
31	26/02/2027	0,8093%	Sim
32	31/03/2027	0,6135%	Sim
33	30/04/2027	0,6769%	Sim
34	31/05/2027	0,7416%	Sim
35	30/06/2027	0,6498%	Sim
36	30/07/2027	0,6616%	Sim
37	31/08/2027	0,6736%	Sim
38	30/09/2027	0,7386%	Sim
39	29/10/2027	0,8048%	Sim
40	30/11/2027	0,8198%	Sim
41	31/12/2027	0,6775%	Sim
42	31/01/2028	0,7955%	Sim



43	25/02/2028	0,9158%	Sim
44	31/03/2028	0,7232%	Sim
45	28/04/2028	0,9999%	Sim
46	31/05/2028	0,8094%	Sim
47	30/06/2028	0,8780%	Sim
48	31/07/2028	0,8955%	Sim
49	31/08/2028	0,8083%	Sim
50	29/09/2028	0,9824%	Sim
51	31/10/2028	0,9500%	Sim
52	30/11/2028	1,0747%	Sim
53	29/12/2028	1,0447%	Sim
54	31/01/2029	0,9616%	Sim
55	28/02/2029	1,1922%	Sim
56	29/03/2029	1,0604%	Sim
57	30/04/2029	1,0835%	Sim
58	30/05/2029	1,1074%	Sim
59	29/06/2029	1,1321%	Sim
60	31/07/2029	1,1051%	Sim
61	31/08/2029	1,0777%	Sim
62	28/09/2029	1,3128%	Sim
63	31/10/2029	1,1858%	Sim
64	30/11/2029	1,3715%	Sim
65	31/12/2029	1,3519%	Sim
66	31/01/2030	1,2796%	Sim
67	28/02/2030	1,4162%	Sim
68	29/03/2030	1,5041%	Sim
69	30/04/2030	1,4372%	Sim
70	31/05/2030	1,4216%	Sim
71	28/06/2030	1,6163%	Sim
72	31/07/2030	1,4489%	Sim
73	30/08/2030	1,5405%	Sim
74	30/09/2030	1,6352%	Sim
75	31/10/2030	1,5754%	Sim
76	29/11/2030	1,8302%	Sim
77	31/12/2030	1,7777%	Sim
78	31/01/2031	1,7772%	Sim
79	28/02/2031	2,0403%	Sim
80	31/03/2031	1,9448%	Sim
81	30/04/2031	2,0577%	Sim
82	30/05/2031	2,0704%	Sim
83	30/06/2031	2,1899%	Sim
84	31/07/2031	2,1046%	Sim
85	29/08/2031	2,2809%	Sim
86	30/09/2031	2,3072%	Sim
87	31/10/2031	2,3363%	Sim
88	28/11/2031	2,6312%	Sim
89	31/12/2031	2,5715%	Sim
90	30/01/2032	2,7223%	Sim



91	27/02/2032	2,9868%	Sim
92	31/03/2032	2,8976%	Sim
93	30/04/2032	3,0709%	Sim
94	31/05/2032	3,2556%	Sim
95	30/06/2032	3,2952%	Sim
96	30/07/2032	3,4466%	Sim
97	31/08/2032	3,6108%	Sim
98	30/09/2032	3,8417%	Sim
99	29/10/2032	4,0916%	Sim
100	30/11/2032	4,3108%	Sim
101	31/12/2032	4,3943%	Sim
102	31/01/2033	4,7568%	Sim
103	25/02/2033	5,1543%	Sim
104	31/03/2033	5,3307%	Sim
105	29/04/2033	5,8533%	Sim
106	31/05/2033	6,1212%	Sim
107	30/06/2033	6,6480%	Sim
108	29/07/2033	7,1996%	Sim
109	31/08/2033	7,7381%	Sim
110	30/09/2033	8,5933%	Sim
111	31/10/2033	9,5569%	Sim
112	30/11/2033	10,6772%	Sim
113	30/12/2033	11,9734%	Sim
114	31/01/2034	13,7585%	Sim
115	28/02/2034	16,3471%	Sim
116	31/03/2034	19,4626%	Sim
117	28/04/2034	24,7195%	Sim
118	31/05/2034	32,9351%	Sim
119	30/06/2034	49,7270%	Sim
120	31/07/2034	100,0000%	Sim



ANEXO II - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

I. DATA DE EMISSÃO: 22 de julho de 2024	II. LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP
III. NÚMERO DA EMISSÃO: 1 ^a	IV. DIVISÃO EM SÉRIES: Única
V. DEVEDORA: Plantas São Paulo S/A	
VI. VALOR NOMINAL UNITÁRIO: R\$ 1.000,00	
VII. VALOR PRINCIPAL: R\$ 72.200.000,00 (setenta e dois milhões e duzentos mil reais)	
VIII. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização monetária incorporado ao saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais. A atualização monetária será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis, considerando o ano com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Sobre o valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,00% (dez por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, considerando o ano com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização ou data de pagamento de remuneração e/ou amortização programada das Notas Comerciais imediatamente subsequente, data de vencimento das Notas Comerciais, data de pagamento das Notas Comerciais decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, na data de eventual amortização extraordinária ou na data de um eventual resgate antecipado das Notas Comerciais.	
IX. ENCARGOS MORATÓRIOS:	



Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida aos titulares das Notas Comerciais, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

X. CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO: O principal será amortizado mensalmente, observado o Período de Carência de Amortização.

XI. LOCAL DO PAGAMENTO: os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais serão efetuados pela Plantas São Paulo S/A no respectivo vencimento, na conta corrente nº 18757-8, agência 6327, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. - 341, conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Companhia Província de Securitização.

XII. GARANTIAS: As Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Juros.

XIII. DATA DE VENCIMENTO: 28 de julho de 2034.

XIII. OUTRAS INFORMAÇÕES: N/A.



ANEXO III – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CRONOGRAMA INDICATIVO

Empreendimentos Imobiliários

Imóvel (RGI/Endereço)	Proprietário	Possui Habite- se?	Está sob regime de incorporação?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Imobiliário decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Imóvel objeto da matrícula no 69.195 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua General Jardim, nos 32, 36 e 44, esquina	Central Capital SPE II Ltda.	Não*	Não	R\$ 62.503.093,30	86,57%	R\$ 25.762.124,31	Não

Imóvel (RGI/Endereço)	Proprietário	Possui Habite- se?	Está sob regime de incorporação?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Imobiliário decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
da Rua Araújo, no 7o Subdistrito – Consolação e contribuinte 007.085.0370-5.							
Imóvel objeto da matrícula nº 65.707, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Marquês de Itú, nºs 80, 84, 88, 90 e 92, Consolação, CEP 01223-000.	MI88 Empreendimentos e Participações Ltda.	Não*	Não	R\$ 9.696.906,70	13,43%	R\$ 14.235.224,96	Sim, parte dos recursos da 58ª emissão de certificados recebíveis imobiliários da Emissora foram utilizados para aquisição do Edifício Petroleiro.
TOTAL				R\$ 72.200.000,00	100%		

* Apesar de o imóvel atualmente possuir o “habite-se” originalmente obtido quando de sua construção, será necessária a obtenção de novo “habite-se” após a conclusão das obras de *retrofit*.

Cronograma Indicativo

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre de 2024	1º semestre de 2025	2º semestre de 2025
		R\$	R\$	R\$
Edifício Independência	R\$ 62.503.093,30	45.701.940,40	9.795.367,77	7.005.785,13
Edifício Petroleiro	R\$ 9.696.906,70	4.433.506,03	3.993.601,64	1.269.799,03
Total	R\$ 72.200.000,00	50.135.446,43	13.788.969,41	8.275.584,16

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

A projeção dos recursos a serem utilizados nos Empreendimentos Imobiliários foi realizada com base nas tabelas deste Anexo III.



ANEXO IV – RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO

[São Paulo], [DATA]

À

Vórtx Distribuidora de Títulos E Valores Mobiliários Ltda.

Período: [=].[=].[=] até [=].[=].[=]

A **PLANTAS SÃO PAULO S/A**, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada emitida pela Plantas São Paulo S/A (“Notas Comerciais”), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais mencionadas acima e que foram utilizados durante o período acima corresponde a R\$ [=] ([=] reais), tendo sido utilizados nos termos previstos no termo de emissão das Notas Comerciais, conforme abaixo:

Imóvel	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
--------	--------------	----------------------	----------	--------------------	--	---	---	---	-------------------------

Edifício Independência	[=]	[=]	Rua General Jardim, nºs 32, 36 e 44, Consolação, 01223-906 no Município de São Paulo, Estado de São Paulo	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Edifício Petroleiro	[=]	[=]	Rua Marquês de Itú, nºs 80, 84, 88, 90 e 92, Consolação, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo		[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total destinado no semestre									R\$ [=]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [=]
Saldo a destinar									R\$ [=]
Valor Total da Oferta									R\$ [=]

Atenciosamente,

PLANTAS SÃO PAULO S/A

Nome: [=]

Cargo: [=]

Nome: [=]

Cargo: [=]



ANEXO V – DECLARAÇÃO DA EMISSORA RESPONSÁVEL PELA DISTRIBUIÇÃO

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, categoria S1, sob o número 132, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes infra identificados (“Emissora”), no âmbito da distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª série 62ª Emissão da Emissora (“CRI”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), a ser realizada pela Emissora, que intermediará a distribuição pública dos CRI nos termos do artigo 43, da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), DECLARA, nos termos do artigo 1º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM 60, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 e do inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário, registrado pela Emissora na B3, sobre os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“Créditos Imobiliários”) e suas respectivas garantias, bens e/ou direitos, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários são decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI correspondente às obrigações da Plantas São Paulo S/A (“Devedora”) de pagar à Emissora a totalidade: (i) dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas no “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única para Colocação Privada, da Plantas São Paulo S/A*” (“Termo de Emissão”); bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora com relação às Notas Comerciais, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão;

(ii) o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 62ª (sexagésima segunda) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Planta São Paulo S/A*”, celebrado entre a Emissora e a Companhia Província de Securitização, celebrado entre a Securitizadora e 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, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020 inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI (“Termo de Securitização”) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da Devedora, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta;

(iv) certificou-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes

para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;

- (v) certificou-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (vi) informará ao subscritor do valor mobiliário que (1) foi dispensada a apresentação de prospecto e de lâmina para a Oferta; (2) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; e (3) há restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM 160;
- (vii) suspenderá a distribuição e comunicará à CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (viii) assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (ix) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
- (x) efetuará a comunicação prevista no artigo 76 da Resolução CVM 160; e
- (xi) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos à Oferta.

São Paulo, 22 de julho de 2024

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:



ANEXO VI – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 6º, § 2º da Resolução CVM 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	17J0883603	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,000 %	3	2	19/10/2017	01/11/2020	FISA GUAIBA	Adimplente	Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	17L0957824	6.000.000,00	6.000	IPCA + 12,000 %	3	3	19/12/2017	01/02/2021	MENDONCA CHAVES	Adimplente	Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20I0890152	35.000.000,00	35.000	IPCA + 15,000 %	3	13	13/10/2020	18/10/2023	ZARTH	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de

												Quotas, Aval, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0612532	32.400.000,00	32.400	IPCA + 7,500 %	3	20	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo, Aval
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0705977	8.100.000,00	8.100	IPCA + 7,500 %	3	21	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21B0591574	32.000.000,00	32.000	IPCA + 8,500 %	3	29	15/02/2021	21/03/2041	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21I0016224	101.937.000,00	101.937	IPCA + 5,500 %	3	45	01/09/2021	20/11/2028	CASHME 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21I0016378	25.484.000,00	25.484	IPCA + 7,000 %	3	46	01/09/2021	20/09/2042	CASHME 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YC	31.500.000,00	31.500	CDI + 5,000 %	1	ÚNICA	27/09/2021	29/06/2027	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA021004I1	80.000.000,00	80.000	CDI + 6,400 %	2	1	06/12/2021	08/12/2025	SOLUBIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22C0927973	85.000.000,00	85.000	CDI + 5,500 %	3	52	23/03/2022	07/04/2025	ALPHA LAKE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		21.103.000,00	21.103	CDI + 4,000 %	3	ÚNICA	29/04/2022	20/12/2027	DIANA BIO ENERGIA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA022006Y1	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,100 %	5	1	23/06/2022	09/12/2025	GRANOL	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA022006Y2	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,100 %	5	2	23/06/2022	09/12/2025	GRANOL	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1318883	36.900.000,00	36.900	CDI + 5,500 %	16	1	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1319855	43.100.000,00	43.100	CDI + 5,500 %	16	2	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

												Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1320252	20.000.000,00	20.000	CDI + 5,500 %	16	3	18/08/2022	26/09/2025	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22I0867063	50.000.000,00	50.000	CDI + 5,500 %	20	1	19/09/2022	28/09/2027	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA02200ASY	50.000.000,00	50.000	CDI + 5,000 %	8	1	20/10/2022	12/07/2028	COTRICAMPO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		35.000.000,00	35.000	40000%	6	1	27/09/2022	29/06/2028	ZANCANARO (C)	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		15.000.000,00	15.000	181700%	6	2	27/09/2022	29/06/2028	ZANCANARO (C)	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DKY	500.000.000,00	500.000	CDI + 4,200 %	4	1	16/12/2022	31/10/2028	BELAGRICOLA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA0230025T	20.000.000,00	20.000	CDI + 4,000 %	9	1	28/02/2023	07/06/2029	COTRISEL II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA023002BD	30.000.000,00	30.000	CDI + 5,000 %	9	2	28/02/2023	07/06/2029	COTRISEL II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval

CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA0230053D	150.000.000,00	150.000	CDI + 4,950 %	10	1	23/03/2023	08/05/2028	FIAGRIL II	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA0230058X	150.000.000,00	150.000	CDI + 4,950 %	11	1	23/03/2023	08/05/2028	FIAGRIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de CDCA, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		80.526.000,00	80.526.000	IPCA	35	1	10/08/2023	25/05/2038	GALLERIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		9.470.000,00	9.470.000	IPCA	35	2	10/08/2023	25/05/2038	GALLERIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		4.737.547,00	4.737.547	140000%	35	3	10/08/2023	25/02/2042	GALLERIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23K0020405	70.000.000,00	70.000	CDI + 2,000 %	38	ÚNICA	09/11/2023	28/11/2030	GENIAL (ALUGUEL)	Adimplente	
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA02300V0V	70.000.000,00	70.000	30000%	7	ÚNICA	15/12/2023	29/12/2033	GENIAL	Adimplente	

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		50.742.451,00	50.742.451	IPCA + 8,500 %	25	1	20/12/2023	20/11/2043	TRISUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		50.742.451,00	50.742.451	IPCA + 8,500 %	25	1	20/12/2023	20/11/2043	TRISUL (COPIA)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		28.000.000,00	28.000	IPCA + 10,000 %	42	1	24/01/2024	29/01/2032	ARTESANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D2944088	46.265.707,00	46.265.707	IPCA	55	1	15/04/2024	25/04/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3057483	11.566.427,00	11.566.427	Não há	55	2	15/04/2024	27/06/2044	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		50.000.000,00	50.000	CDI + 4,000 %	15	ÚNICA	30/04/2024	13/06/2029	COTRISOJA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		40.000.000,00	40.000	CDI + 4,500 %	14	ÚNICA	12/06/2024	10/04/2030	MANO JULIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
-----	--	--	---------------	--------	---------------	----	-------	------------	------------	------------	------------	---



ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, Estado de São Paulo

CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por: Ana Eugênia de Jesus Souza

RG: 15461802000-3

CPF/MF: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 62ª

Número da Série: 1ª

Emissor: **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07

Quantidade: 72.200 (setenta e dois mil e duzentos) CRI

Forma: Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 22 de julho de 2024

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

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, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, ("Instituição Custodiante"), neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*", firmado em 22 de julho de 2024 ("Escritura de Emissão de CCI"), entre a Instituição Custodiante e a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, categoria S1, sob o número 132, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas 1 (uma) Cédulas de Crédito Imobiliário Integral que representa a totalidade das notas comerciais que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 62ª emissão da Securitizadora, **DECLARA** que procedeu, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da Escritura de Emissão de CCI, do "*Termo de Emissão da Primeira Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Planta São Paulo S.A.*" celebrado em 22 de julho de 2024 e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 62ª (sexagésima segunda) Emissão da Companhia Província de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plantas São Paulo S/A*", datado de 22 de julho de 2024, no âmbito do qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 22 de julho de 2024

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IX – DESPESAS DA OPERAÇÃO

Despesas Iniciais (flat)

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	BMA	Fixo	R\$ 210.000,00	0,00%	R\$ 210.000,00
Fee de Estruturação	Estruturador	% do CRI	2,0000%	0,00%	R\$ 1.444.000,00
Coordenador Líder	Província	Fixo	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31
Custódia de NC - Implantação	Vórtx	Fixo	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Emissão CCI	Vórtx	Fixo	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	ANBIMA	% do CRI com piso	0,004177%	0,00%	R\$ 2.979,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	ANBIMA	% do CRI com piso	0,002924%	0,00%	R\$ 10.441,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,023000%	0,00%	R\$ 16.606,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 722,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R\$ 21.660,00
Agente Fiduciário - Implantação dos CRI	Vórtx	Fixo	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Taxa de Administração - 1ª parcela mensal	Província	Fixo	R\$ 3.600,00	11,15%	R\$ 4.051,77
Agente Fiduciário - 1ª parcela anual	Vórtx	Fixo	R\$ 16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74
Tarifa Bancária - 1ª parcela mensal	Banco Itaú	Fixo (por conta)	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00
				Total	R\$ 1.818.199,77

Despesas Recorrentes

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91
Escrituração da Nota Comercial	Vórtx	Anual	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03
Custodiante CCI	Vórtx	Anual	R\$ 12.000,00	9,65%	R\$ 13.281,68
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.600,00	11,15%	R\$ 4.051,77
Banco Escriturador	Itaú	Mensal	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00
Escrituração e Elab. das DF	Link	Mensal	R\$ 260,00	0,00%	R\$ 260,00
Auditoria das DF	BDO	Anual	R\$ 3.100,00	14,25%	R\$ 3.615,16
Agente de Medição	Monitori	Mensal	R\$ 7.000,00	0,00%	R\$ 7.000,00
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,001100%	0,00%	R\$ 794,20
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,000800%	0,00%	R\$ 577,60

Certificado de conclusão

ID de envelope: 6FA14E25A97E4DA79BA18DFADB09C6B4	Estado: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: CRI Planta Independência - Termo de Securitização - vf.docx	
Envelope de origem:	
Página do documento: 117	Assinaturas: 5
Certificar páginas: 6	Iniciais: 0
Assinatura guiada: Ativada	
Selo do ID do envelope: Ativada	
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	
	Autor do envelope: Gabriela Lenora Machado Pieniak LRG DO IBAM, 1 - ANDAR 3 ANDAR 4 ANDAR 5 PARTE ANDAR 6 ANDAR 7 PARTE HUMAITA , RJ 22271-070 gpk@bmalaw.com.br Endereço IP: 191.255.36.213

Controlo de registos

Estado: Original	Titular: Gabriela Lenora Machado Pieniak	Local: DocuSign
22 de julho de 2024 23:08	gpk@bmalaw.com.br	

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
-----------------------	------------	----------------------

Kaluama Zacchi Alarcon kaluama.alarcon@provinciassecuritizadora.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital Detalhes do fornecedor da assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5 Signatário CPF: 38931714874 Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos: Aceite: 23 de julho de 2024 10:31 ID: 80d951b0-369e-42ef-832f-b72059858fc8	Assinado por: <i>Kaluama Zacchi Alarcon</i> D56E08C560744A5... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 191.19.78.74	Enviado: 22 de julho de 2024 23:15 Visualizado: 23 de julho de 2024 09:06 Assinado: 23 de julho de 2024 10:41
Letícia Viana leticia.viana@provinciassecuritizadora.com.br Provincia Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital Detalhes do fornecedor da assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC SERASA RFB v5 Signatário CPF: 33236036800 Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos: Aceite: 24 de abril de 2024 16:27 ID: 2438e212-6500-4e39-b2dd-fb6b202ca632	DocuSigned by: <i>Letícia Viana</i> 4BEF613F037741F... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 187.32.123.209	Enviado: 22 de julho de 2024 23:15 Visualizado: 23 de julho de 2024 13:57 Assinado: 23 de julho de 2024 13:57
Vinicius Arruda Gianelli vinicius.gianelli@provinciassecuritizadora.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital Detalhes do fornecedor da assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5 Signatário CPF: 47376871896 Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos: Aceite: 23 de julho de 2024 10:40 ID: a8ab7f22-257c-4f45-a0fa-11e08137ae87	Assinado por: <i>Vinicius Arruda Gianelli</i> 7C02BCCF0650474... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.162.47.30	Enviado: 22 de julho de 2024 23:15 Visualizado: 23 de julho de 2024 10:40 Assinado: 23 de julho de 2024 10:40

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Vitória Guimarães Havir vgh@vortx.com.br Procuradora Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital Detalhes do fornecedor da assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC SERASA RFB v5 Signatário CPF: 40947011846 Funções de signatário: Procuradora Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos: Aceite: 23 de julho de 2024 14:57 ID: 69e9074f-c620-4057-857a-97433c3f0b26	DocuSigned by: <i>Vitória Guimarães Havir</i> 563219151517495... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 163.116.224.120	Enviado: 22 de julho de 2024 23:15 Reenviado: 23 de julho de 2024 14:51 Reenviado: 23 de julho de 2024 14:53 Visualizado: 23 de julho de 2024 14:57 Assinado: 23 de julho de 2024 14:58
Walter Pellechia Neto wpn@vortx.com.br Procurador Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital Detalhes do fornecedor da assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC ONLINE RFB v5 Signatário CPF: 21255116811 Funções de signatário: Procurador Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos: Aceite: 23 de julho de 2024 14:43 ID: 45d0f605-4875-474f-82c9-946d90147bc6	Assinado por: <i>Walter Pellechia Neto</i> 2AD99B39B34541A... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 163.116.224.115	Enviado: 22 de julho de 2024 23:15 Visualizado: 23 de julho de 2024 14:46 Assinado: 23 de julho de 2024 14:46
Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Estruturação Vórtx estruturacao@vortx.com.br Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma) Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos: Não disponível através do DocuSign	Copiado	Enviado: 23 de julho de 2024 14:23
Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptado	22 de julho de 2024 23:15
Envelope atualizado	Segurança verificada	23 de julho de 2024 14:23
Entrega certificada	Segurança verificada	23 de julho de 2024 14:46
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	23 de julho de 2024 14:46
Concluído	Segurança verificada	23 de julho de 2024 14:58

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, BARBOSA, MUSSNICH & ARAGAO (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact BARBOSA, MUSSNICH & ARAGAO:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: atm@bmalaw.com.br

To advise BARBOSA, MUSSNICH & ARAGAO of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at atm@bmalaw.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from BARBOSA, MUSSNICH & ARAGAO

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to atm@bmalaw.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with BARBOSA, MUSSNICH & ARAGAO

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to atm@bmalaw.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify BARBOSA, MUSSNICH & ARAGAO as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by BARBOSA, MUSSNICH & ARAGAO during the course of your relationship with BARBOSA, MUSSNICH & ARAGAO.