

Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 94ª Emissão, em Classe Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Swiss Park Negócios Imobiliários Ltda.

Seção Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**Província**"); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Vórtx**").

Seção II Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **Definições.** Para os fins deste instrumento, adotam-se os termos definidos e as regras de interpretação estipulados no Termo de Securitização (abaixo definido), sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento.

Seção III Considerações Preliminares

(A) Nos termos do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 94ª Emissão, em Classe Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Swiss Park Negócios Imobiliários Ltda*" ("**Termo de Securitização**"), as Partes se comprometeram a aditar o referido instrumento para refletir a inclusão dos Novos Direitos Creditórios Imobiliários no Anexo "**Descrição dos Créditos Imobiliários**", de acordo com o previsto na cláusula 2.13, item (iv) do Termo de Securitização; e

(B) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização para atualizar o referido Anexo.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 94ª Emissão, em Classe Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Swiss Park Negócios Imobiliários Ltda. ("**Aditamento**"), que será regido de acordo com as seguintes condições.

Seção IV Capítulos e Cláusulas

Capítulo Objeto

1.1. Atualização. As Partes resolvem, em conformidade com o previsto na Cláusula “Procedimento de Adição e/ou Substituição” do Termo de Securitização, alterar o Anexo “Lista de Direitos Creditórios” do Termo de Securitização, de modo a refletir a celebração de novas Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios), conforme identificadas no **Anexo A** ao presente Aditamento, bem como a exclusão das respectivas Unidades (Direitos Creditórios) do rol de Direitos Creditórios (Compromissados), passando o Termo de Securitização a vigorar na forma do **Anexo B** ao presente aditamento.

Capítulo Ratificação

2.1. Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Contrato e em seus anexos, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, passando, portanto, o Contrato consolidado a vigor na forma do Anexo B ao presente instrumento.

Capítulo Disposições Gerais

3.1. Disposições Gerais. Todas os termos e condições estabelecidos na Cláusula “Disposições Gerais” do Contrato se aplicam a este instrumento.

3.2. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, da Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2023, da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, do Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, bem como do Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.2.1 Em razão do disposto acima, 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 por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou 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.

3.2.2 As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Capítulo Legislação Aplicável e Foro

4.1. Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Foro. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões

relacionadas ao presente instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 03 de novembro de 2025

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{segue página de assinaturas}

Companhia Província de Securitização

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

CPF n.º: 007.794.500-00

E-mail: danielene.nunes@provinciasecuritizadora.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Jessica Scanavaque de Castro

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 427.033.588-22

E-mail: jsc@vortex.com.br

Nome: Rafael Toni

Cargo: Procurador

CPF n.º: 383.115.638-70

E-mail: rts@vortex.com.br

Anexo A

Descrição dos Créditos Imobiliários

CCI	Série	Empreendimento	Quadra; Lote	Data de Emissão	Data de Vencimento	Valor de emissão (R\$)	Saldo Devedor (R\$)	Data do saldo devedor
6351	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-22	01/03/2024	21/10/2037	292.230,00	273.306,20	31/08/2025
6352	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-14	13/03/2024	10/10/2037	294.713,95	275.629,31	31/08/2025
6353	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	O-19	13/03/2024	10/10/2037	292.903,75	273.936,43	31/08/2025
6354	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-01	07/03/2024	21/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6355	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-02	07/03/2024	21/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6356	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-26	28/02/2024	10/02/2026	292.230,00	32.500,00	31/08/2025
6357	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-09	28/02/2024	21/09/2037	364.102,34	288.673,67	31/08/2025
6358	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-12	29/02/2024	10/02/2027	298.074,60	150.753,42	31/08/2025
6359	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-08	01/03/2024	21/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6360	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-07	22/03/2024	10/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6361	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-07	19/03/2024	10/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6366	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	O-01	04/03/2024	21/03/2027	297.051,80	157.919,35	31/08/2025
6367	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	J-15	29/02/2024	21/09/2037	307.977,95	288.192,64	31/08/2025
6368	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	J-30	05/03/2024	10/06/2032	351.471,52	309.093,61	31/08/2025
6369	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-05	11/03/2024	10/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6370	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-25	05/03/2024	10/03/2026	292.230,00	45.500,00	31/08/2025
6371	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	O-20	06/03/2024	10/03/2025	292.230,00	0,00	31/08/2025
6372	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-21	15/03/2024	21/09/2037	292.230,00	269.284,19	31/08/2025
6373	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-03	05/03/2024	10/06/2032	292.230,00	256.995,46	31/08/2025
6374	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	N-07	01/03/2024	21/06/2035	292.230,00	118.825,54	31/08/2025
6375	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-14	04/03/2024	10/03/2027	388.787,66	206.688,04	31/08/2025
6376	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-13	04/03/2024	21/03/2027	324.805,53	172.673,77	31/08/2025

6377	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	O-15	07/03/2024	21/10/2037	292.230,00	273.306,20	31/08/2025
6378	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-05	15/03/2024	21/03/2027	326.610,00	173.633,06	31/08/2025
6379	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	O-17	03/04/2024	21/11/2037	368.290,98	335.297,77	31/08/2025
6380	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-06	12/03/2024	21/06/2032	292.230,00	224.101,57	31/08/2025
6381	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-17	05/04/2024	21/07/2032	358.720,44	315.564,12	31/08/2025
6382	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-08	13/03/2024	21/06/2032	292.230,00	224.101,57	31/08/2025
6383	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-01	15/03/2024	21/06/2032	322.004,99	275.749,23	31/08/2025
6385	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-12	21/03/2024	21/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6387	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	J-28	18/03/2024	10/10/2037	323.863,90	302.891,48	31/08/2025
6388	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-24	18/03/2024	21/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6389	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-27	22/03/2024	21/10/2037	292.230,00	273.306,20	31/08/2025
6390	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-29	15/03/2024	10/03/2027	302.287,58	160.702,72	31/08/2025
6393	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-10	22/03/2024	10/07/2037	292.230,00	101.392,23	31/08/2025
6394	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-15	20/03/2024	21/07/2037	305.291,06	222.627,80	31/08/2025
6395	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-11	28/03/2024	21/03/2032	319.423,62	249.796,25	31/08/2025
6396	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-16	20/03/2024	21/10/2037	292.351,76	0,00	31/08/2025
6397	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-20	25/03/2024	21/03/2025	292.230,00	0,00	31/08/2025
6398	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-13	28/03/2024	10/09/2037	335.975,21	310.591,48	31/08/2025
6399	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-11	28/03/2024	10/09/2037	352.754,08	326.103,11	31/08/2025
6400	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-12	28/03/2024	10/09/2037	330.690,72	305.706,95	31/08/2025
6401	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	N-18	28/03/2024	21/06/2032	319.269,39	280.773,93	31/08/2025
6402	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	A-11	18/03/2024	21/10/2037	374.208,63	349.976,47	31/08/2025
6403	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-15	13/03/2024	10/10/2037	292.230,00	273.306,20	31/08/2025
6404	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-17	26/03/2024	21/01/2027	292.230,00	15.385,60	31/08/2025
6405	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-04	01/04/2024	21/08/2027	304.560,48	140.352,79	31/08/2025
6406	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-03	03/04/2024	21/04/2025	300.115,99	57.566,14	31/08/2025
6407	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-09	25/03/2024	21/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025

6408	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-10	25/03/2024	21/03/2025	405.486,32	0,00	31/08/2025
6409	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-05	28/03/2024	21/10/2037	292.230,00	273.306,20	31/08/2025
6410	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-06	28/03/2024	21/10/2037	292.230,00	273.306,20	31/08/2025
6411	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-16	12/04/2024	21/04/2027	292.230,00	162.186,60	31/08/2025
6412	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-27	27/03/2024	21/03/2027	326.610,00	173.633,06	31/08/2025
6414	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	D-21	08/04/2024	10/01/2038	349.989,83	333.386,85	31/08/2025
6415	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-01	04/04/2024	21/11/2037	326.610,00	304.355,53	31/08/2025
6416	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-02	04/04/2024	21/11/2037	326.610,00	304.355,53	31/08/2025
6417	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-19	15/04/2024	21/11/2037	350.398,10	326.523,05	31/08/2025
11155	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	M-15	04/06/2024	10/06/2027	337.751,03	205.087,08	31/08/2025
6425	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-23	29/04/2024	21/04/2027	326.610,00	181.267,25	31/08/2025
6426	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-02	07/05/2024	10/02/2038	326.655,36	308.814,22	31/08/2025
6427	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	F-34	30/04/2024	21/11/2037	342.269,14	316.539,03	31/08/2025
6428	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	I-13	06/05/2024	10/01/2026	311.518,14	11.250,00	31/08/2025
6430	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-22	04/06/2024	10/06/2027	320.077,80	165.883,62	31/08/2025
6435	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-01	10/06/2024	21/06/2027	331.999,07	201.594,40	31/08/2025
6436	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-13	14/06/2024	10/01/2038	326.610,00	299.742,03	31/08/2025
6437	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-06	13/06/2024	10/01/2038	326.610,00	301.316,80	31/08/2025
6440	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-14	28/06/2024	10/01/2038	326.610,00	304.551,00	31/08/2025
6441	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-04	10/07/2024	21/01/2038	326.610,00	316.312,67	31/08/2025
6442	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	N-16	14/08/2024	21/03/2038	329.640,22	303.125,16	31/08/2025
6444	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	E-14	06/08/2024	21/08/2027	29.549,49	216.843,46	31/08/2025
6445	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	E-15	06/08/2024	21/08/2027	330.139,20	217.231,44	31/08/2025
6446	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	M-18	01/08/2024	10/08/2027	364.868,73	240.083,35	31/08/2025
6447	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-23	08/08/2024	21/02/2038	326.610,00	315.726,63	31/08/2025
6448	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	M-16	09/08/2024	10/02/2038	341.271,16	320.484,57	31/08/2025
6451	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	J-13	09/09/2024	21/03/2038	370.602,55	361.301,48	31/08/2025

6453	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	K-09	23/09/2024	10/03/2038	341.842,73	325.060,78	31/08/2025
6454	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-09	17/10/2024	21/10/2026	326.610,00	141.166,70	31/08/2025
6466	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-22	24/10/2024	21/10/2027	309.420,00	210.340,50	31/08/2025
6472	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-32	21/11/2024	21/05/2038	334.829,68	331.764,39	31/08/2025
6473	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	F-36	30/12/2024	21/11/2027	332.969,82	216.405,46	31/08/2025
6474	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	F-37	30/12/2024	21/11/2027	333.514,17	216.879,57	31/08/2025
6475	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	H-17	29/11/2024	21/11/2027	292.230,00	51.211,60	31/08/2025
6483	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	J-14	06/01/2025	21/04/2033	328.515,23	311.235,75	31/08/2025
6484	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	H-08	20/12/2024	21/12/2028	292.230,00	236.601,51	31/08/2025
6485	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-21	19/12/2024	21/12/2027	309.420,00	224.913,24	31/08/2025
6487	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	C-14	08/01/2025	21/08/2038	282.680,00	276.340,05	31/08/2025
6488	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	C-15	08/01/2025	21/08/2038	282.680,00	276.340,05	31/08/2025
6493	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	G-11	27/01/2025	10/06/2026	354.235,76	116.204,68	31/08/2025
6492	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-20	28/01/2025	21/01/2028	309.420,00	240.635,04	31/08/2025
6498	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	I-27	13/02/2025	21/09/2038	375.492,63	369.948,55	31/08/2025
6494	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	I-11	24/02/2025	21/09/2038	341.851,80	336.044,81	31/08/2025
6497	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	O-18	28/02/2025	21/09/2038	344.172,45	339.090,25	31/08/2025
6499	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	C-16	21/03/2025	21/08/2039	292.230,00	277.077,17	31/08/2025
6501	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	H-10	01/04/2025	10/08/2039	343.067,52	326.629,71	31/08/2025
6502	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	H-11	01/04/2025	10/08/2039	337.070,59	320.920,96	31/08/2025
6503	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-3	01/04/2025	21/04/2026	330.048,00	115.200,00	31/08/2025
6511	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	I-12	01/04/2025	21/06/2039	340.608,87	288.970,58	31/08/2025
6504	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	I-25	03/05/2025	10/05/2027	380.945,20	261.533,58	31/08/2025
6505	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	C-12	30/04/2025	21/06/2039	292.230,00	271.047,39	31/08/2025
6508	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-10	24/05/2025	21/08/2036	326.610,00	296.942,32	31/08/2025
6509	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	D-15	28/05/2025	21/10/2036	292.230,00	258.149,06	31/08/2025
6514	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	H-7	17/06/2025	21/10/2026	292.230,00	208.000,00	31/08/2025

6518	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	J-1	01/07/2025	21/11/2038	327.335,80	260.082,55	31/08/2025
6519	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	G-8	08/07/2025	21/12/2039	292.230,00	284.579,83	31/08/2025
							23.837.931,57	

Anexo B

Consolidação do

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 94ª EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, DA**



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

COMPANHIA ABERTA

CNPJ N.º 04.200.649/0001-07

CELEBRADO ENTRE

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA

SWISS PARK NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

24 DE FEVEREIRO DE 2025

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 94ª Emissão, em Classe Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Swiss Park Negócios Imobiliários Ltda.

Seção Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Província**”); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Vórtx**”).

Seção Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Afiliadas”	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“Agente de Medição”	A Monitor Imobiliário Ltda. , sociedade com sede na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, n.º 550, 11º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.961.698/0001-70, empresa especializada contratada para a emissão do laudo de avaliação e/ou relatório de medição de obra, conforme o caso.
“Agente de Monitoramento”	A Planetaserv Assessoria Financeira Ltda. , sociedade com sede na Rua Dr. Clementino, n.º 556, Sobreloja, Belenzinho, CEP 03.059-030, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.621.628/0001-93, contratada para

	monitoramento das Escrituras de Venda e Compra, do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios, cálculo da Razão de Garantia, a identificação dos Créditos Imobiliários Inadimplidos e dos Direitos Creditórios Elegíveis.
“Agente Fiduciário”	A Vórtx .
“Alienação Fiduciária”	A alienação fiduciária do pagamento do saldo do preço de aquisição de cada uma das Unidades, constituída por cada Devedor em favor do Cedente, nos termos da respectiva Escritura de Venda e Compra de cada uma das Unidades.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia”	Uma assembleia, geral ou especial, de Titulares dos CRI, realizada nos termos deste instrumento.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Contrato de Cessão como “Atos Societários”.
“Auditor Independente”	Significa a BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP: 01050-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.

“B3”	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 Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Banco Liquidante”	O Itaú Unibanco S.A. , instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Banco Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
“Boletim de Subscrição”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo <u>“Modelo de Boletim de Subscrição”</u> .
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula <u>“Cascata de Pagamentos”</u> , na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês devem ser aplicados.
“CCI”	As Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas (ou a serem emitidas) pela Swiss Park, com garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931, para representação dos Créditos Imobiliários e de Direitos Creditórios, nos termos das Escrituras de Venda e Compra.
“Cedente”, “Garantidor CF”, ou “Swiss Park”	Swiss Park Negócios Imobiliários Ltda. , sociedade empresária limitada com sede na Avenida ADIB Miguel, SN, Setor Sul Jamil Miguel, Quadra 28 Lote 01, CEP 75124-020, Anápolis, GO, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.673.414/0001-14.
“Cessão de Créditos”	A cessão dos Créditos Imobiliários formalizada por meio da celebração do Contrato de Cessão e de cada Termo de Adesão e/ou Termo de Substituição.
“CETIP21”	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CF”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de CF.

“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”	Significa o <i>Código de Ofertas Públicas</i> , publicado pela ANBIMA e em vigor desde 1º de fevereiro de 2024.
“Código ANBIMA”:	Significa o <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> , vigente na presente data.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “CRI_94E01S” .
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Compromisso de Investimento”	Cada <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, da 94ª Emissão, em Série Única, da Companhia Província de Securitização</i> celebrado entre a Emissora e os Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º do artigo 18 da Resolução CVM 60, e do parágrafo 6º do artigo 22 da Lei 14.430.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que assim ocorra o pagamento do Preço da Cessão Inicial, na forma do Contrato de Cessão e deste instrumento. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Liberação, no Anexo “Condições Precedentes” deste instrumento.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 99835-4, agência n.º 6327, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Conta do Cedente”	A conta corrente n.º 1776-0, agência n.º 3389-8, do Banco Bradesco (banco n.º 237).
“Contrato de Cessão”	O <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado entre o Cedente, enquanto cedente, a Securitizadora, enquanto cessionária e os Garantidores, por meio do qual o Cedente cede os Créditos Imobiliários para a Securitizadora.

“Contrato de CF”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
“Contrato de Medição”	O instrumento de contratação do Agente de Medição a ser celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pelo Cedente, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
“Contrato de Monitoramento”	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pelo Cedente, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de Cessão, para os fins da Fiança, Fundos e Sobregarantia; (ii) Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários), para os fins da Alienação Fiduciária; e (iii) Contrato de CF e Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios), para fins da CF.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física, jurídica ou fundo de investimento.
“Controladora”	Qualquer pessoa física, jurídica ou fundo de investimento que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404, e de acordo com a regulamentação aplicável emitida pela CVM.
“Coordenador Líder”	Foi dispensada a contratação de um coordenador líder para essa Oferta, conforme artigo 43 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, ficando a título da Securitizadora a distribuição dos CRI.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários (Razão	São os Créditos Imobiliários decorrentes de Escrituras de Venda e Compra

de Garantia)”	(Créditos Imobiliários) que preenchem os requisitos previstos na Cláusula “Créditos Imobiliários (Razão de Garantia)” do Contrato de Cessão e, portanto, devem ser considerados para fins de cálculo da Razão de Garantia.
“Créditos Imobiliários Inadimplidos”	São os Créditos Imobiliários inadimplidos, pelos respectivos Devedores (Créditos Imobiliários), por período superior a 90 (noventa) dias corridos, os quais podem ser substituídos por Direitos Creditórios Elegíveis, de acordo com o procedimento de Substituição de Créditos Imobiliários.
“Créditos Imobiliários”	São todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da comercialização de uma Unidade (Créditos Imobiliários) e que sejam pagos ou devidos após a Data de Cessão, o que compreende: (i) o direito de recebimento da totalidade do preço de aquisição da respectiva Unidade (Créditos Imobiliários), incluindo valores pagos ou devidos a título de entrada, sinal e/ou principal pelo respectivo adquirente da Unidade (Créditos Imobiliários), na forma e prazos estabelecidos na Escritura de Venda e Compra (Créditos Imobiliários) e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto na Escritura de Venda e Compra (Créditos Imobiliários), na periodicidade ali estabelecida, excluídos os valores pagos previamente à Data de Cessão; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios e obrigações devidos, a partir da Data de Cessão, pelo Devedor (Créditos Imobiliários), por força da Escritura de Venda e Compra (Créditos Imobiliários), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Venda e Compra (Créditos Imobiliários), e excluindo qualquer comissão de venda.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídos aqueles que sejam detidos por: (i) Securitizadora, Cedente e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, do Cedente, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada e/ou Pessoa Ligada (bem como respectivos cônjuges);

	(iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, do Cedente e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, do Cedente, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada e/ou Pessoa Ligada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, do Cedente, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada e/ou Pessoa Ligada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, do Cedente, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada e/ou Pessoa Ligada (bem como respectivos cônjuges).
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 94ª Emissão, em Classe Única, da Securitizadora.
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do Empreendimento, conforme estipulado no Anexo <u>“Cronograma de Obras”</u> do Contrato de Cessão.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Cessão”	É, com relação (i) às Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários) celebradas até a presente data, o dia 24 de fevereiro de 2025, e (ii) às Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários) posteriormente incluídas no Contrato de Cessão, seja por Substituição de Créditos Imobiliários ou adição de Créditos Imobiliários, as datas indicadas nos respectivos Termos de Adesão e/ou Termos de Substituição.
“Data de CF”	É, com relação (i) às Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios) a serem celebradas, as respectivas datas de celebração; e (ii) às Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios) posteriormente incluídas no Contrato de CF, como consequência de Substituição de Créditos Imobiliários, as datas indicadas nos respectivos Termos de Substituição.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Data de Entrega”	A data prevista para entrega das obras do Empreendimento, qual seja,

	julho de 2026.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI.
“Data de Verificação”	Será sempre 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento.
“Data Limite de Vinculação”	A data correspondente após o decurso do prazo de até 6 (seis) meses da Data de Emissão dos CRI.
“Data(s) de Integralização”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“Desembolso”	Qualquer disponibilização de recursos do Fundo de Obras ao Cedente, observados os termos e condições do Contrato de Cessão, refletidas na Cláusula “Fundo de Obras” do deste instrumento.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas do Patrimônio Separado”	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo “Despesas da Operação” .
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “Despesas da Operação” .
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “Despesas da Operação” .
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “Despesas da Operação” .

“Devedor(es)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Devedores (Créditos Imobiliários); e (ii) Devedores (Direitos Creditórios).
“Devedores (Créditos Imobiliários)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos da respectiva Escritura de Venda e Compra (Créditos Imobiliários). Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de Cessão.
“Devedores (Direitos Creditórios)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos da respectiva Escritura de Venda e Compra (Direitos Creditórios).
“Dia(s) Útil(eis)”	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Direitos Creditórios Elegíveis”	São os Direitos Creditórios que atendem, na data de análise, aos seguintes critérios de elegibilidade, de forma cumulativa, os quais podem ser utilizados para reforço de Sobregarantia e/ou Substituição de Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação: (i) Os respectivos recebíveis estejam totalmente livres e desembaraçados; (ii) Tenha sido realizada a lavratura das respectivas Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios); e (iii) Tenha sido realizada a emissão e averbação das respectivas CCI nas devidas matrículas, e o respectivo depósito na B3.
“Direitos Creditórios”	São todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da comercialização de uma Unidade (Direitos Creditórios) e que sejam pagos ou devidos após a Data de CF, o que compreende: (i) o direito de recebimento da totalidade do preço de aquisição da respectiva Unidade (Direitos Creditórios), incluindo valores pagos ou devidos a título de entrada, sinal e/ou principal pelo respectivo adquirente da Unidade (Direitos Creditórios), nos termos previstos nas Escrituras de Venda e Compra (Direitos

	Creditórios), a serem depositados na Conta Centralizadora, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, excluídos os valores pagos previamente à Data de CF; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nas referidas Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios) pagos ou devidos a partir da Data de CF, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, incluindo eventuais valores decorrentes da excussão das respectivas Alienações Fiduciárias.
“Documentos Comprobatórios”	Serão todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios, conforme aplicável, tais como, mas não apenas, as Escrituras de Venda e Compra.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Contrato de Cessão; (iii) Termos de Adesão; (iv) Termos de Substituição; (v) Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários); (vi) Contrato de CF; (vii) Termo de Securitização; (viii) Boletins de Subscrição; (ix) Compromisso(s) de Investimento; (x) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento; (xi) Sumário de Securitização; (xii) Quaisquer documentos celebrados no âmbito da oferta dos CRI, conforme exigidos pela CVM e pela regulamentação aplicável; e (xiii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.

“Emissão”	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pelo Cedente no(s) Imóvel(is).
“Encargos Moratórios”	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
“Escriturador dos CRI”	Significa 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, n.º 3500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
“Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários)”	É todo e qualquer instrumento firmado entre a Swiss Park e os respectivos Devedores (Créditos Imobiliários), tendo por objeto a compra e venda de uma determinada Unidade (Créditos Imobiliários), incluindo mas não apenas eventuais propostas de compra e venda celebradas em relação a uma Unidade (Créditos Imobiliários), bem como cada uma das <i>Escrituras de Venda e Compra de Terreno Urbano com Alienação Fiduciária e Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário</i> , firmadas entre a Swiss Park e os respectivos Devedores (Créditos Imobiliários), tendo por objeto a compra e venda das referidas Unidades (Créditos Imobiliários). As Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários) estão identificadas no Contrato de Cessão, o qual será atualizado periodicamente conforme sejam celebrados Termos de Adesão e/ou Termos de Substituição, de acordo com o previsto no Contrato de Cessão e refletido na Cláusula <u>“Procedimento de Adição e/ou Substituição”</u> deste instrumento.
“Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios)”	É todo e qualquer instrumento firmado (ou a ser firmado) entre a Swiss Park e os respectivos Devedores (Direitos Creditórios) no período entre a data celebração do Contrato de CF e a data de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, tendo por objeto a compra e venda de uma determinada Unidade (Direitos Creditórios), incluindo mas não apenas

	eventuais propostas de compra e venda celebradas em relação a uma Unidade (Direitos Creditórios), bem como cada uma das <i>Escrituras de Venda e Compra de Terreno Urbano com Alienação Fiduciária e Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário</i> , firmadas (ou a serem firmadas), no período mencionado, entre a Swiss Park e os respectivos Devedores (Direitos Creditórios), tendo por objeto a compra e venda das referidas Unidades (Direitos Creditórios). As Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios) serão identificadas no Contrato de CF, o qual será atualizado periodicamente, conforme a celebração de Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios), de Termos de Adesão e/ou de Termos de Substituição, de acordo com o previsto nas Cláusulas <u>“Procedimento de Adição e/ou Substituição”</u> e <u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</u> deste instrumento, bem como no Contrato de Cessão e no Contrato de CF.
“Escrituras de Venda e Compra”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários); e (ii) Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios).
“Eventos de Recompra Compulsória”	São os eventos definidos no Contrato de Cessão e refletidos na Cláusula <u>“Recompra Compulsória”</u> deste instrumento, cuja ocorrência poderá implicar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.
“Fiadores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança, conforme previstos no Contrato de Cessão.
“Fiança”	A garantia fidejussória prestada pelos Fiadores para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.
“Fundo de Obras”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, do qual serão disponibilizados ao Cedente os recursos de Desembolsos destinados ao desenvolvimento do Empreendimento durante a fase de obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas no Contrato de Cessão.
“Fundo de Reserva”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias do Cedente e/ou dos Garantidores durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas no Contrato de Cessão e refletidas na Cláusula <u>“Fundo de Reserva”</u> deste instrumento.

“Fundos”	Quando denominados em conjunto, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, a(s) Garantia(s) é(ão): (i) A Fiança; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) CF; (iv) Sobregarantia; e (v) Os Fundos.
“Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Fiadores; (ii) Garantidor CF; e (iii) Cedente, para os fins dos Fundos e da Sobregarantia.
“Imóvel(is)”	O imóvel localizado na Avenida Mirage, n.º 350, objeto da matrícula n.º 97.942 do Oficial de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição, Comarca de Anápolis, Estado de Goiás.
“Instituição Custodiante”	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.
“Integralização”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais datas, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;

	(iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Investimentos Permitidos”	Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundos ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito da Operação, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A, tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré-fixados ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário

	com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo “Características dos CRI” .
“Liberação Inicial”	A Liberação de recursos existentes na Conta Centralizadora, conforme prevista no Contrato de Cessão, a ser realizada uma única vez, no montante de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).
“Liberação(ões) Subsequentes”	Os Desembolsos e qualquer outra disponibilização de recursos de Integralização ao Cedente realizada após a Liberação Inicial.
“Liberação(ões)”	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização ao Cedente, incluindo a Liberação Inicial e as Liberações Subsequentes.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	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, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.

“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“Lei 6.404”	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.
“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Montante Mínimo”	O valor mínimo a ser subscrito e integralizado na Oferta, qual seja, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
“Multa Indenizatória”	A multa indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, referente ao Crédito Imobiliário afetado, que será equivalente ao valor do saldo devedor do Crédito Imobiliário, conforme o disposto no Contrato de Cessão, refletido na Cláusula <u>“Multa Indenizatória”</u> deste instrumento.
“Novos Créditos Imobiliários”	Os Direitos Creditórios Elegíveis que, eventualmente, sejam cedidos por meio de Termos de Adesão e/ou Termos de Substituição.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Devedor (Créditos Imobiliários) por força da respectiva Escritura de Venda e Compra (Créditos Imobiliários), do Contrato de Cessão, dos Termos de Adesão, Termos de Substituição, e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pelo Devedor (Créditos Imobiliários) nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias previstas no Termo de Securitização, incluindo

	incidência de tributos, além das despesas de contratação dos prestadores de serviços da Operação, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos no âmbito dos Créditos Imobiliários; e (iv) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado aos Créditos Imobiliários e/ou às Garantias.
“Oferta”	A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Securitizadora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A presente operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, a constituição das Garantias e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes neste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Parte Relacionada”	É, com relação a:

	(i) Uma pessoa jurídica, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Partes”	As partes signatárias do presente instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantia(s); (iv) Conta Centralizadora; (v) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
“Período de Capitalização”	O primeiro período de capitalização será compreendido entre a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), e a respectiva primeira Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (exclusive). Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento de Juros Remuneratórios. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.
“Pessoas Vinculadas”	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos

	ou indiretos, ou administradores do Cedente, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
“PMT”	A parcela de pagamento de amortização programada e remuneração dos CRI, na respectiva data de pagamento, conforme prevista neste Termo de Securitização.
“Preço da Cessão dos Novos Créditos Imobiliários”	O valor devido pela Securitizadora ao Cedente em contraprestação à cessão dos Novos Créditos Imobiliários, no âmbito de cada Termo de Adesão (Lastro).
“Preço da Cessão Inicial”	O valor de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).
“Preço da Cessão Total”	O valor devido pela Securitizadora ao Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito do Contrato de Cessão e de cada Termo de Adesão (Lastro), o qual corresponderá à soma de cada Preço da Cessão dos Novos Créditos Imobiliários indicado nos Termos de Adesão (Lastro) celebrados, ao Preço da Cessão Inicial, e será pago nos termos da Cláusula “Pagamento do Preço da Cessão” constante no Contrato de Cessão e de cada Termo de Adesão (Lastro), com recursos oriundos da Integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI.
“Preço de Integralização”	Na primeira Data de Integralização (CRI), os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, e nas Datas de Integralização (CRI) subsequentes, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização.
“Prêmio de Juros”	O montante em valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) de cada valor a ser integralizado, o qual será pago por meio do sistema da B3, nos termos do Anexo “Despesas da Operação” .
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio a ser pago pelo Cedente em caso de Recompra Facultativa total, a título de <i>break funding fee</i> , o qual será calculado sobre o montante efetivamente resgatado, e pago por meio da B3, a ser calculado na forma

	do Anexo “ <u>Fórmulas</u> ” deste instrumento.
“Procedimento de Verificação”	O procedimento de verificação a ser realizado, a partir de 15 de março de 2025, pela Securitizadora, em conjunto com o Agente de Monitoramento, para verificação do recebimento dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e do Direitos Creditórios, bem como cálculo da Razão de Garantia, e a identificação dos Créditos Imobiliários Inadimplidos e dos Direitos Creditórios Elegíveis.
“Razão de Garantia Mínima”	O percentual de 165% (cento e sessenta e cinco por cento) equivalente à Razão de Garantia mínima a ser mantida.
“Razão de Garantia”	A razão entre: (i) o valor presente dos Créditos Imobiliários (Razão de Garantia) com taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano e (ii) o saldo devedor dos CRI, e cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo “ <u>Fórmulas</u> ”.
“Recompra Compulsória”	A obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários atribuída ao Cedente nas hipóteses de Eventos de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão, conforme refletido na Cláusula “ <u>Recompra Compulsória</u> ” deste instrumento.
“Recompra Facultativa”	A faculdade de recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários atribuída ao Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, conforme refletido na Cláusula “ <u>Recompra Facultativa Total</u> ” deste instrumento.
“Recursos Restituíveis”	O montante recebido na Conta Centralizadora, oriundo de Créditos Imobiliários ou Direitos Creditórios pagos em determinado mês, e calculado conforme disposto no Anexo “ <u>Fórmulas</u> ”, que, uma vez descontados os valores previstos na Cascata de Pagamentos, conforme aplicável, será devolvido ao Cedente.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessas contas, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento.
“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”	São as “ <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> ”, publicadas pela ANBIMA, de 15 de julho de 2024, em vigor.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas

	referidas obras, elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, para o Empreendimento.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, com as análises e conciliações acerca das Escrituras de Venda e Compra, Razão de Garantia, a identificação dos Créditos Imobiliários Inadimplidos e dos Direitos Creditórios Elegíveis, e demais informações previstas no Contrato de Cessão.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula <u>“Remuneração”</u> .
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CMN 5.118”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 194”	A Resolução da CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Retenções”	São, os valores necessários para (i) pagamento das Despesas Iniciais; (ii) constituição dos Fundos, os quais serão descontados, por conta e ordem do Cedente, do Preço da Cessão Inicial.
“RGI”	Cartório de Registro de Imóveis
“RTD”	Cartório de Registro de Títulos e Documentos
“Securitizadora”, “Emissora” ou “Cessionária”	A Província .
“Sobregarantia” ou	O percentual dos Créditos Imobiliários e dos Novos Créditos Imobiliários

“Overcollateral”	cedidos à Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão, que sobejarem do montante necessário para o cumprimento integral das obrigações pecuniárias referentes aos CRI, conforme estipulado no Contrato de Cessão.
“Substituição de Créditos Imobiliários”	A possibilidade de substituição de Créditos Imobiliários, prevista no Contrato de Cessão, conforme descrita na Cláusula <u>“Substituição de Créditos Imobiliários”</u> deste instrumento.
“Sumário de Securitização”	Documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.
“Taxa DI”	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>“over extra grupo”</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Termos de Adesão”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Termos de Adesão (Lastro); e (ii) Termos de Adesão (Sobregarantia).
“Termos de Adesão (Lastro)”	Cada <i>Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> que vier a ser celebrado, conforme o modelo disposto no Anexo <u>“Modelo do Termo de Adesão (Lastro)”</u> do Contrato de Cessão, por meio do qual o Cedente inclui Novos Créditos Imobiliários no Contrato de Cessão, mediante o pagamento do respectivo Preço da Cessão dos Novos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.11.1.
“Termos de Adesão (Sobregarantia)”	Cada <i>Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> que vier a ser celebrado, conforme o modelo disposto no Anexo <u>“Modelo do Termo de Adesão (Sobregarantia)”</u> do Contrato de Cessão, por meio do qual o Cedente inclui Novos Créditos Imobiliários no Contrato de Cessão, sem movimentação financeira, nos termos da Cláusula 2.11.2.

“Termos de Substituição”	Cada termo que vier a ser celebrado, conforme modelo constante no Contrato de Cessão, por meio do qual o Cedente substitui determinados Créditos Imobiliários por Novos Créditos Imobiliários.
“Titulares dos CRI” ou “Investidores”	Significa os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos do Termo de Securitização.
“Unidades (Créditos Imobiliários)”	São as futuras unidades pertencentes ao Empreendimento, as quais foram comercializadas pelo Cedente por meio das respectivas Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários), conforme descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão.
“Unidades (Direitos Creditórios)”	São as futuras unidades pertencentes ao Empreendimento, as quais foram ou serão comercializadas por meio das respectivas Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios). Esta definição engloba todas as unidades do Empreendimento e correspondentes ao(s) Imóvel(is) que: (i) estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque), conforme identificadas no Contrato de CF; (ii) já foram comercializadas e não são Unidades (Créditos Imobiliários), conforme identificadas no Contrato de CF; ou (ii) que venham a integrar o estoque após distrato de uma Escritura de Venda e Compra já celebrada e vigente.
“Unidades”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Unidades (Créditos Imobiliários); e (ii) Unidades (Direitos Creditórios).
“Valor da Emissão”	O valor total dos CRI emitidos, na Data de Emissão, qual seja, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Valor de Recompra”	O valor correspondente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários objeto de Recompra Compulsória ou de Recompra Facultativa, conforme o caso, acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado no caso de Recompra Facultativa total, que será aplicável única e exclusivamente nas hipóteses expressamente estabelecidas no Contrato de Cessão e de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva recompra.

“Valor de VGV Líquido”	O valor da venda líquida semestral das Unidades do Empreendimento, que deverá ser equivalente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), líquido (após pagamento de comissões).
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição e mínimo do Fundo de Reserva, equivalente a 3 (três) PMT (dos meses subsequentes), correspondente ao valor mínimo a ser mantido.
“Valor Final da Emissão”	O valor máximo da Emissão dos CRI, que servirá de parâmetro para a celebração dos Termos de Adesão. O Valor Final da Emissão corresponderá, durante a Oferta, a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), e, uma vez encerrada a Oferta, será equivalente ao valor dos CRI efetivamente distribuídos.
“Valor Inicial dos Créditos Imobiliários”	O valor de R\$ 22.115.820,40 (vinte e dois milhões cento e quinze mil e oitocentos e vinte reais e quarenta centavos).
“Valor Máximo da Emissão”	O valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
“Valor Total dos Créditos Imobiliários”	O valor total dos Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos, o qual corresponderá à somatória dos saldos devedores constantes no Contrato de Cessão e em cada um dos Termos de Adesão e dos Termos de Substituição a serem celebrados.
“VX Informa”	A plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu <i>website</i> (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortex.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (x) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

- (xii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão.

Seção **Capítulos e Cláusulas**

Capítulo **Aprovação e Emissão**

1.1. Aprovação Societária. 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 n.º 254.783/24-7, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º 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 certificados 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.

1.2. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430.

Capítulo

Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas respectivas CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula “Características dos CRI” abaixo.

2.1.1. Os Créditos Imobiliários excedentes (ou que passem a exceder) ao montante necessário para o cumprimento integral das obrigações pecuniárias referentes aos CRI, compõem (ou passarão a compor, quando excedentes), a Sobregarantia.

2.1.2. Ao longo da Operação, o Cedente poderá celebrar diversos Termos de Adesão e/ou Termos de Substituição, de tempos em tempos, visando a cessão de Direitos Creditórios Elegíveis, os quais serão vinculados aos CRI pela Emissora, como Novos Créditos Imobiliários, nos termos deste Capítulo e do Contrato de Cessão.

2.1.3. A cessão de Direitos Creditórios Elegíveis para fins de composição de lastro ocorrerá nos termos da Cláusula 2.11.1, por meio dos Termos de Adesão (Lastro) e em conformidade com o procedimento previsto na Cláusula “Procedimento de Adição e/ou Substituição”, sem a necessidade da emissão de uma nova série de CRI, mediante a alteração do Valor da Emissão, não sendo admitida a cessão de Direitos Creditórios Elegíveis para fins de composição de lastro após a Data Limite de Vinculação, ou, ainda, após o atingimento do Valor Máximo da Emissão.

2.1.4. A cada vinculação de Novos Créditos Imobiliários à presente Emissão, os Novos Créditos Imobiliários passarão a ter o valor nominal informado nos respectivos Termos de Adesão ou Termos de Substituição, conforme aplicável, sendo certo que a cessão de Novos Créditos Imobiliários realizada por meio de Termos de Adesão (Sobregarantia) ou Termos de Substituição não alterará o valor da Emissão.

2.1.5. Na Data de Emissão, o Valor Total dos Créditos Imobiliários corresponde ao Valor Inicial dos Créditos Imobiliários, observado que, ao longo da Operação, o Valor Total dos Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos corresponderá à somatória dos saldos devedores constantes no Contrato de Cessão e em cada um dos Termos de Adesão e dos Termos de Substituição a serem celebrados, sendo certo que o Valor Total dos Créditos Imobiliários será atualizado a cada aditamento celebrado nos termos da Cláusula “Procedimento de Adição e/ou Substituição”.

2.1.6. Em nenhuma hipótese o Valor Total dos Créditos Imobiliários poderá ser inferior ao valor do saldo devedor dos CRI.

2.1.7. Após a vinculação de Novos Créditos Imobiliários à Emissão, estes passarão a integrar automaticamente o conceito de “Créditos Imobiliários” e serão indistintamente considerados lastro dos CRI, ainda que cedidos por meio de Termos de Adesão (Sobregarantia) ou Termos de Substituição.

2.1.8. Somente Direitos Creditórios Elegíveis poderão ser cedidos por meio dos Termos de Adesão ou dos Termos de Substituição. A celebração de referidos termos será realizada em conformidade com o disposto neste Capítulo, no Contrato de Cessão, e nos demais Documentos da Operação, e ocorrerá sem a necessidade de Assembleia.

2.2. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas respectivas CCI, foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e a titularidade dos Novos Créditos Imobiliários, representados pelas respectivas CCI, será adquirida pela Emissora através da celebração dos Termos de Adesão e/ou dos Termos de Substituição e aditamento ao Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Contrato de Cessão.

2.3. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento e de seus aditamentos, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.3.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Securitizadora não o faça.

2.3.2. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no recebimento dos Créditos Imobiliários; ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela dos CRI, apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão dos Créditos Imobiliários, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior ("Atrasos de Terceiros").

2.4. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.4.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.4.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.4.3. As Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários) encontram-se devidamente custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Contrato de Cessão, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.5.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação do Cedente e/ou dos Devedores, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.5.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.5.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.6. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nos Devedores (Créditos Imobiliários).

2.7. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo “Descrição dos Créditos Imobiliários” ao presente instrumento, o qual será atualizado conforme ocorra a cessão de Novos Créditos Imobiliários.

2.8. Créditos Performados ou Não Performados. Os Créditos Imobiliários decorrem das respectivas CCI, os quais se consideram performados nas respectivas Datas de Cessão.

2.9. Disponibilização de Recursos ao Cedente. O pagamento do Preço da Cessão Total será realizado diretamente pela Securitizadora ao Cedente, por conta e ordem, exclusivamente com recursos oriundos da Integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora, nos termos das Cláusulas abaixo e de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Cessão.

2.9.1. Na presente data, o Preço da Cessão Total corresponde ao Preço da Cessão Inicial, sendo certo que, ao longo da Operação, conforme ocorra a celebração dos Termos de Adesão (Lastro), o Preço da Cessão Total corresponderá à somatória do Preço da Cessão Inicial a cada Preço da Cessão dos Novos Créditos Imobiliários, devendo ser atualizado a cada aditamento celebrado nos termos da Cláusula “Procedimento de Adição e/ou Substituição”, conforme aplicável.

2.9.2. Considerando que o pagamento do Preço da Cessão Total será realizado exclusivamente com recursos oriundos da Integralização dos CRI, o Preço da Cessão Total é limitado ao Valor Final da Emissão, sendo vedada a celebração de Termos de Adesão (Lastro) quando resultarem em um Valor Total dos Créditos superior ao Valor Final da Emissão.

2.9.3. Os Termos de Adesão (Sobregarantia) serão celebrados sem movimentação financeira, integrando o lastro dos CRI com o objetivo de constituir ou reforçar a Sobregarantia, nos termos deste instrumento.

2.9.4. Uma vez quitadas as Obrigações Garantias, todos os Créditos Imobiliários excedentes serão retrocedidos ao Cedente, a título gratuito, nos termos do Contrato de Cessão.

2.9.5. Na hipótese de distribuição parcial dos CRI, nos termos do Capítulo “Distribuição e Oferta”, o Valor Final da Emissão será ajustado de acordo com o valor efetivamente integralizado pelos Titulares dos CRI, mantendo-se o eventual valor dos Créditos Imobiliários excedente como Sobregarantia, conforme previsto na Cláusula acima.

2.9.6. As parcelas do Preço de Cessão Inicial somente serão pagas ao Cedente quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes, conforme estipuladas no Contrato de Cessão (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso) e refletidas neste instrumento.

2.9.7. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados ao Cedente, por meio dos Desembolsos, de acordo com as regras estipuladas no Contrato de Cessão para tanto.

2.10. Destinação dos Recursos. Os recursos captados com a Integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para o pagamento do Preço da Cessão Total ao Cedente, conforme aplicável, com a finalidade de adquirir as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários. Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários representam direitos creditórios imobiliários por origem, oriundos das Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários), nos termos da Resolução CVM 60, e das demais leis e regulamentações aplicáveis.

2.11. Adição de Créditos Imobiliários. Os Direitos Creditórios que vierem a se tornar Direitos Creditórios Elegíveis ao longo da Operação deverão ser cedidos à Securitizadora, a seu critério, como Novos Créditos Imobiliários, observados os termos do Contrato de Cessão e do Contrato de CF.

2.11.1. *Composição de Lastro*. Até a Data Limite de Vinculação, enquanto o Valor Total dos Créditos Imobiliários for inferior ao Valor Final da Emissão, os Novos Créditos Imobiliários serão cedidos para fins de composição de lastro dos CRI, de modo que a cessão ocorrerá mediante o pagamento do respectivo preço, sendo formalizada por meio de Termos de Adesão (Lastro), observado o procedimento previsto na Cláusula “Procedimento de Adição e/ou Substituição”.

2.11.2. *Composição e Reforço de Sobregarantia*. A partir do momento em que o Valor Total dos Créditos Imobiliários for igual ou superior Valor Final da Emissão, os Novos Créditos Imobiliários serão cedidos para fins de composição e/ou reforço da Sobregarantia, integrando o lastro dos CRI, sem movimentação financeira, sendo formalizada por meio de Termos de Adesão (Sobregarantia), observado o procedimento previsto na Cláusula “Procedimento de Adição e/ou Substituição”.

2.11.3. Uma vez identificados, em Relatório de Monitoramento, os Direitos Creditórios Elegíveis para um determinado mês, o Cedente e a Securitizadora celebrarão o respectivo Termo de Adesão, por meio do qual os referidos Direitos Creditórios Elegíveis serão cedidos à Securitizadora e, concomitantemente, excluídos do rol de Direitos Creditórios do Contrato de CF.

2.11.4. Os Termos de Adesão deverão ser celebrados mensalmente, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência à data prevista para envio do próximo Relatório de Monitoramento, conforme definido na Cláusula “Relatório de Monitoramento” deste instrumento.

2.12. Substituição de Créditos Imobiliários. Caso, a qualquer momento, seja identificado um Crédito Imobiliário Inadimplido, a Securitizadora deverá notificar o Cedente a respeito do desenquadramento dos respectivos Créditos Imobiliários, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do conhecimento do referido inadimplemento, sendo facultada ao Cedente a celebração, junto à Securitizadora, de um Termo de Substituição, por meio do qual o Cedente deverá indicar, dentre os Direitos Creditórios Elegíveis, os Novos Créditos Imobiliários em substituição aos Créditos Imobiliários Inadimplidos.

2.12.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Cedente poderá solicitar a Substituição de Créditos Imobiliários que se encontrem inadimplidos por período inferior a 90 (noventa) dias corridos, hipótese na qual caberá aos Titulares dos CRI, em Assembleia, a aprovação da substituição.

2.13. Procedimento de Adição e/ou Substituição. Nas hipóteses de Substituição de Créditos Imobiliários e/ou de adição de Novos Créditos Imobiliários, o Cedente, a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aplicável, deverão observar o seguinte procedimento:

- (i) o Cedente deverá encaminhar uma via do Termo de Adesão e/ou do Termo de Substituição ao Agente Fiduciário e à Instituição Custodiante, com cópia para o Agente de Monitoramento, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência à data prevista para envio do próximo Relatório de Monitoramento, respeitado, contudo, o prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração do respectivo termo;
- (ii) o Cedente realizará a transferência das CCI representativas dos Novos Créditos Imobiliários à Securitizadora, junto à B3, até a data de celebração dos respectivos Termos de Adesão e/ou Termos de Substituição;
- (iii) na hipótese de Substituição de Créditos Imobiliários, a Securitizadora realizará a transferência das CCI representativas dos Créditos Imobiliários Inadimplidos substituídos ao Cedente, junto à B3, até a data da celebração dos respectivos Termos de Substituição;
- (iv) trimestralmente, o Contrato de Cessão, o Contrato de CF e o presente Termo de Securitização serão aditados pelas respectivas partes, de modo a refletir a Substituição de Créditos Imobiliários ou a adição de Novos Créditos Imobiliários, bem como para vincular os Novos Créditos Imobiliários aos CRI, observado o disposto na Cláusula 2.13.1 deste instrumento; e
- (v) o Cedente providenciará os registros dos aditamentos ao Contrato de Cessão e ao Contrato de CF, bem como dos Termos de Adesão e/ou Termos de Substituição, conforme previsto na Cláusula “Registros” do Contrato de Cessão.

2.13.1. Os aditamentos trimestrais previstos no item (iv) da Cláusula “Procedimento de Adição e/ou Substituição” acima serão celebrados até o último Dia Útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano. Conforme previsto no Contrato de Cessão, não serão exigidos os aditamentos no mês de março de 2025, ainda que sejam celebrados Termos de Adesão e/ou Termos de Substituição no período, hipótese na qual os referidos termos serão refletidos nos aditamentos previstos para junho de 2025.

2.13.2. Todo e qualquer custo ou despesa proveniente da Substituição de Créditos Imobiliários ou da adição de Novos Créditos Imobiliários, seja por conta de aditamentos aos Documentos da Operação ou registro de novos instrumentos, será arcado única e exclusivamente pelo Cedente.

Capítulo Características dos CRI

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

Característica	CRI
Emissão	94ª.
Série	Única.
Classe	Única.
Código ISIN	BRPVSCRI669
Quantidade de CRI	Serão emitidos até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI.
Valor de Emissão	O valor total da Emissão é de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	24 de fevereiro de 2025.
Prazo da Emissão	1.274 (mil duzentos e setenta e quatro) dias.
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	21 de agosto de 2028.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Remuneração	22 de abril de 2025.
Data de Vencimento	21 de agosto de 2028.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.

Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “ Fatores de Risco ”.
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria dos Imóvel(is), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Concentração. Os CRI contam com lastro pulverizado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pelos Devedores (Créditos Imobiliários). Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) enquadram-se nos segmentos “Loteamento: subjacentes lotes”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados das Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários), se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “e” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

3.2. **Declarações.** Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

3.3. **Resolução CMN 5.118.** O Cedente e os Garantidores declararam, no âmbito do Contrato de Cessão, estarem aptos a figurar como cedente e garantidores, respectivamente, 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 serem companhia aberta e não terem parte relacionada com companhia aberta; e (b) não serem instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada.

Capítulo

Distribuição e Oferta

4.1. **Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira.** Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e

- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. A Oferta será conduzida pela Securitizadora, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.2.2. A Securitizadora será a responsável pelo registro da Oferta na ANBIMA para fins de composição da base de dados, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, nos termos do artigo 19 do Código Anbima de Ofertas Públicas.

4.3. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão que:

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (v) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.4. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na

Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início de Oferta dos CRI pela Securitizadora, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.4.1. A Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.4.2. Nos termos Código ANBIMA, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, recomendou formalmente ao Cedente a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

4.5. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, desde que subscrito e integralizado o Montante Mínimo.

4.5.1. Os CRI que não forem efetivamente distribuídos no prazo previsto na Cláusula “Encerramento da Oferta”, abaixo, serão cancelados pela Emissora, por meio de aditamento a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de quaisquer aprovações societárias adicionais da Securitizadora ou em Assembleia, sem que haja qualquer ônus para Securitizadora.

4.6. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, pela Emissora, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.7. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.8. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais, uma vez que os CRI possuem Fiadores com exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, nos termos do artigo 43-A, §2º, inciso II da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do artigo 33, §10º da Resolução CVM 60.

4.9. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pela Emissora (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Capítulo

Subscrição e Integralização

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição, admitindo-se, ainda, a subscrição dos CRI por meio de Compromisso de Investimento.

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, de forma parcelada, conforme disposições do Boletim de Subscrição e/ou do Compromisso de Investimento.

5.2.1. *Chamada de Capital.* Conforme sejam celebrados os Termos de Adesão (Lastro), com o consequente aumento do Preço da Cessão Total, não sendo constatados inadimplementos pecuniários ou não pecuniários por parte do Cedente e/ou dos Garantidores, e sendo constatado o atendimento à Razão de Garantia Mínima, a Emissora realizará chamadas de capital aos Titulares dos CRI, mediante notificação direcionada aos Titulares dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da respectiva Integralização dos CRI.

5.2.2. A Integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Não será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

Capítulo Remuneração

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização dos CRI e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2. Cálculo da Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 4,95% (quatro inteiros e vinte e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

$$J = VNe \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios devida ao final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou saldo devedor do Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI *over*, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

n = Número total de Taxas DI *over* utilizadas, sendo “*n*” um número inteiro;

k = Número de ordem da Taxa DI *over*, variando de 1 (um) até “*n*”.

TDI_k = Taxa DI *over* de ordem k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI *over*, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator Spread = \left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

$spread = 4,9500$ (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos);

dup = número de Dias Úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo “dup” um número inteiro.

6.2.1. Para fins de cálculo da Remuneração:

- (i) A “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, $(1+TDI_k)$ sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considera-se o fator resultante do produtório “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) O fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) para a aplicação de “DI” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);

(vi) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo cálculo.

6.2.2. *Indisponibilidade da Taxa DI.* Em caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI por ocasião do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento, será utilizada, em sua substituição, para apuração de “TDI”, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades por parte do Cedente, quando houver divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.2.3. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia especial para deliberar, conforme quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado, que deverá levar em conta as taxas que venham a ser adotadas pelos agentes de mercado em operações similares. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, durante o período de ausência da Taxa DI, será utilizada última Taxa DI divulgada para apuração dos Juros Remuneratórios, não sendo devidas quaisquer compensações entre as partes, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

6.2.4. Em caso de impossibilidade de realização de Assembleia devido à ausência de quórum para instalação e/ou deliberação, em primeira e segunda convocação, e/ou em caso de ausência de votos suficientes para evitar recompra total dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora então deverá decretar a recompra total dos Créditos Imobiliários pelo Cedente, sob pena de, em não o fazendo, o Cedente ficar obrigado, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável aos CRI a ser resgatada e, conseqüentemente, cancelada, para cada dia do período de ausência da Taxa DI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

6.3. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário e o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não serão atualizados monetariamente, sem prejuízo da Remuneração.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMI = VNe \times TA$$

Onde:

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

VNe = Conforme definido acima;

TA = taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada no Cronograma de Pagamentos.

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, ou resgatados antecipadamente em sua totalidade (conforme o caso), com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

6.6.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Capítulo “Recompra Compulsória, Recompra Facultativa e Multa Indenizatória” deste instrumento, conforme previstas no Contrato de Cessão.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.6.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.6.5. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado total dos CRI será equivalente ao respectivo Valor de Recompra aplicável, conforme previsto na Cláusula “Valor de Recompra” deste instrumento.

6.7. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos” e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.7.1. Em caso de alteração das tabelas de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste instrumento.

6.7.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.8. Pagamentos dos CRI. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste instrumento aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.8.1. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.8.2. Caso o Cedente e/ou os Devedores não cumpram quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Contrato de Cessão e/ou das Escrituras de Venda e Compra, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, na forma do Contrato de Cessão, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios.

6.8.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

Capítulo

Cascata de Pagamentos

7.1. Cascata de Pagamentos. Os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados e verificados em cada Data de Verificação, de acordo com ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Devolução, ao Cedente, dos Recursos Restituíveis, dos quais serão descontados os valores necessários para realização, pela Securitizadora, dos seguintes pagamentos, nesta ordem de prioridade:
 - (1) Pagamento de Despesas da Operação em aberto (ou seja, que não tenham sido pagas ou reembolsadas pelo Cedente), se aplicável;
 - (2) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável, até que seja alcançado o Valor do Fundo de Reserva;

- (3) Pagamento de parcela(s) de remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável, dos CRI;
 - (4) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável, dos CRI; e
 - (5) Recomposição da Razão de Garantia, por meio de amortização extraordinária compulsória dos CRI.
- (ii) Pagamento da parcela mensal de remuneração dos CRI, se aplicável;
 - (iii) Pagamento de parcela de amortização ordinária dos CRI, se aplicável; e
 - (iv) Os recursos excedentes, após as aplicações acima, serão utilizados para realização de amortização extraordinária compulsória do CRI.

7.2. Utilização de Recursos. A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, e dos Novos Créditos Imobiliários (incluindo o valor da Sobregarantia) depositados na Conta Centralizadora, inclusive na ocorrência de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, pagamentos antecipados ou de resgate antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), de acordo com Cascata de Pagamentos, nos termos deste instrumento e do Contrato de Cessão.

7.2.1. Os CRI serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente) nas hipóteses de qualquer tipo de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios, cujos recursos serão recebidos pela Securitizadora na Conta Centralizadora que, então, adotará as providências conforme dispostas no Termo de Securitização.

Capítulo Garantias

8.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

8.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

8.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia e/ou das Escrituras de Venda e Compra, no caso da Alienação Fiduciária, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os registros e arquivamentos aplicáveis, no prazo e forma estipulados no respectivo Contrato de Garantia e/ou nas Escrituras de Venda e Compra, no caso da Alienação Fiduciária.

8.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia e/ou nas Escrituras de Venda e Compra, no caso da Alienação Fiduciária.

8.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, conforme alterada, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte do Cedente e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os prazos de cura e os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI.

8.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

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

8.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, o Cedente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei 9.514. De outra forma, caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, haja sobejo do valor da excussão, tal excesso será revertido em favor do Cedente e/ou Garantidora, conforme o caso.

8.3. Alienação Fiduciária. Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, foi estipulada, nas Escrituras de Venda e Compra, a Alienação Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. Em razão da Cessão de Créditos, onde os Créditos Imobiliários encontram-se representados por CCI, a Securitizadora sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias das Escrituras de Venda e Compra, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei 10.931, em especial a Alienação Fiduciária das Unidades.

8.3.1. Uma vez efetivada a transferência da CCI, a Securitizadora passará a figurar como proprietária fiduciária da respectiva Unidade.

8.3.2. Em caso de inadimplemento por um respectivo Devedor (Créditos Imobiliários) por período superior a 90 (noventa) dias corridos, as Partes realizarão a Substituição de Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula “Substituição de Créditos Imobiliários”, após a qual o Cedente irá iniciar os procedimentos de execução da Alienação Fiduciária, conforme os procedimentos previstos na respectiva Escritura de Venda e Compra (Créditos Imobiliários) e na Lei 9.514.

8.3.3. Sem prejuízo da possibilidade de execução da Garantia pela Securitizadora, esta deste já autoriza o Cedente, na hipótese de o Crédito Imobiliário da respectiva Alienação Fiduciária não ter sido objeto de Substituição de Créditos Imobiliários, a realizar, em representação à Securitizadora, todos os procedimentos de intimação para a realização de eventual leilão extrajudicial de cada Unidade, devendo a Securitizadora encaminhar a respectiva procuração, celebrada conforme modelo constante no Contrato de Cessão, sendo certo que quaisquer valores arrecadados por meio do referido procedimento deverão ser transferidos diretamente à Securitizadora para integrarem o Patrimônio Separado dos CRI.

8.3.4. O Cedente, de forma irrevogável e irretratável, deverá encaminhar à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, o relatório mensal atualizado de todos os Créditos Imobiliários e/ou Direitos Creditórios que foram objeto de excussão da Alienação Fiduciária, bem como o andamento do procedimento individual da excussão da Alienação Fiduciária, com os seguintes dados: (i) data da intimação do Devedor, (ii) data da citação do Devedor e/ou edital; (iii) data da obtenção da certidão de mora.

8.4. Fiança. Os Fiadores constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas, observado o disposto abaixo.

8.4.1. Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, informando o valor das obrigações inadimplidas nos termos deste instrumento.

8.4.2. As obrigações decorrentes do Contrato de Cessão serão cumpridas pelos Fiadores mesmo que o adimplemento destas não for exigível do Cedente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo o Cedente.

8.4.3. Os Fiadores podem ser demandados uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

8.4.4. Os Fiadores renunciaram, nos termos do Contrato de Cessão, expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil.

8.4.5. A Fiança extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pelo Cedente, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Fiadores, na condição de coobrigados, solidariamente com o Cedente, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra o Cedente, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil e do Contrato de Cessão.

8.5. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF.

8.5.1. A partir das respectivas Datas de CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora e serão aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.5.2. Caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor (Direitos Creditórios) (ou recebido pelo Cedente e/ou respectivo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, o Cedente e o respectivo Garantidor CF se obrigam, nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de CF, a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

8.5.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará o Cedente e os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

8.5.4. Após a celebração do Contrato de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, seguirão sendo realizadas pelo Cedente.

8.5.5. A partir de sua data de celebração, o Contrato de CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização da lista de Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte das referidas Garantias.

8.6. Sobregarantia. Nos termos do Contrato de Cessão, e de acordo com a Sobregarantia, os Créditos Imobiliários e os Novos Créditos Imobiliários poderão ter valor superior ao montante necessário para o cumprimento integral das obrigações pecuniárias para amortização e remuneração dos CRI. Tais recursos serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

8.6.1. Após o último pagamento de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, conforme estipuladas no Termo de Securitização, a Cessionária deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis transferir eventual saldo remanescente da Sobregarantia para o Cedente, bem como restituir ao Cedente eventual Crédito Imobiliário ou Novo Crédito Imobiliário remanescente, a título gratuito. Caso não ocorra o repasse dos recursos. Em até 5 (cinco) Dias Úteis da liquidação integral das Obrigações Garantidas, todo e qualquer saldo que reste dos Créditos Imobiliários cedidos serão considerados como excedentes e deverão ser retrocedidos ao Cedente, a título gratuito.

8.7. Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de cada integralização dos CRI, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva, conforme previsto no Contrato de Cessão.

8.7.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte do Cedente e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação.

8.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios, e de cada integralização dos CRI, e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto do Cedente, com recursos próprios, que estará obrigado a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão.

8.7.3. A recomposição pelo Cedente com recursos próprios, prevista no Contrato de Cessão e mencionada acima, será realizada trimestralmente, por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora ao Cedente.

8.7.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária do Cedente e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

8.7.5. Caso os recursos depositados no Fundo de Reserva ultrapassem o Valor do Fundo de Reserva, os eventuais valores excedentes serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

8.7.6. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor do Fundo de Reserva foi o valor da PMT. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor mensal das PMT ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Reserva também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

8.7.7. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva para a Conta do Cedente, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir da referida quitação.

8.8. Agente de Monitoramento. O Agente de Monitoramento terá a responsabilidade de acompanhamento e monitoramento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, das Escrituras de Venda e Compra, do Procedimento de Verificação, da Razão de Garantia, dos Créditos Imobiliários Inadimplidos e dos Direitos Creditórios Elegíveis, nos termos dos Documentos da Operação e do Contrato de Monitoramento.

8.8.1. Para fins do disposto acima, a Securitizadora desde já se obriga a contratar o Agente de Monitoramento, bem como mantê-lo contratado até a quitação integral das Obrigações Garantidas, observado que a remuneração do Agente de Monitoramento é considerada uma Despesa da Operação e será paga prioritariamente com os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, nos termos da Cascata de Pagamentos e, na sua insuficiência, diretamente pelo Cedente, com recursos próprios, conforme previsto no Contrato de Cessão.

8.9. Relatório de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deverá apresentar à Securitizadora, mensalmente, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos deste instrumento, incluindo aquelas constantes do Relatório do Cedente, sendo certo que o Agente de Monitoramento terá acesso ao extrato da Conta Centralizadora, de titularidade da Securitizadora.

8.9.1. O Relatório de Monitoramento será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos deste instrumento, incluindo aquelas constantes do Relatório do Cedente e do Relatório da Securitizadora.

8.9.2. As informações do Relatório de Monitoramento devem ser enviadas por e-mail à Securitizadora, na forma prevista neste instrumento e nos termos do Contrato de Monitoramento.

8.9.3. A Securitizadora deverá conceder ao Agente de Monitoramento acesso livre e regular à Conta Centralizadora, exclusivamente para fins de consulta das referidas contas e para viabilizar as funções de acompanhamento e fiscalização do Agente de Monitoramento previstas neste instrumento, com possibilidade de viabilização do Cedente.

8.10. Relatório do Cedente. O Cedente deverá apresentar ao Agente de Monitoramento, até o 3º (terceiro) Dia Útil de cada mês, o Relatório do Cedente com as informações referentes ao mês anterior à Data de Verificação, conforme previsto no Contrato de Cessão.

8.10.1. As informações do Relatório do Cedente devem ser imputadas pelo Cedente no portal disponibilizado para tanto pelo Agente de Monitoramento ou encaminhadas por correio eletrônico no endereço informado pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento.

8.10.2. O Relatório do Cedente será elaborado com base em informações coletadas e verificadas pelo próprio Cedente no âmbito do desenvolvimento do Empreendimento.

8.10.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas no Relatório do Cedente, no Relatório de Monitoramento, e não farão qualquer juízo de autenticidade e/ou veracidade das informações recebidas.

Capítulo Empreendimento

9.1. Desenvolvimento. A evolução das obras do Empreendimento será apurada pelo Agente de Medição, nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Medição.

9.1.1. O Agente de Medição realizará medições físicas e financeiras das obras do Empreendimento de acordo com o Cronograma de Obras, mensalmente, sempre englobando o período compreendido do primeiro ao último dia do respectivo mês, e emitirá o respectivo Relatório de Medição após cada medição.

9.1.2. O Relatório de Medição deve ser entregue pelo Agente de Medição à Securitizadora com até 10 (dez) Dias Úteis de antecedência à próxima Data de Pagamento, sendo que o primeiro Relatório de Medição deve ser entregue até o dia 5 de março de 2025 e que, nos termos da Cláusula “Fundo de Obras”, para cada Desembolso será necessário apresentar um Relatório de Medição atualizado, comprovando a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora e a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição.

9.1.3. Em qualquer hipótese em que não forem obtidos os atestados referidos acima a Securitizadora irá reter os valores a serem liberados até apresentação das comprovações e documentação pertinente.

9.1.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

9.1.5. O Cedente se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, a concluir as obras do Empreendimento e a protocolar o pedido para emissão do TVO, até a Data de Entrega.

9.2. Fundo de Obras. O Fundo de Obras será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente, do saldo dos recursos da(s) Integralização(ões) após o pagamento de Despesas Iniciais e constituição dos Fundos, nos termos deste instrumento.

9.2.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras do Empreendimento.

9.2.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados ao Cedente por meio de Desembolsos, e serão utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento no mês de emissão do Relatório de Medição. Esses valores devem ser estipulados no Relatório de Medição e determinarão o valor de cada Desembolso.

9.2.3. Os Desembolsos ocorrerão em periodicidade mensal, por meio de depósito na Conta do Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a constatação, pela Securitizadora, de que:

- (i) O Relatório de Medição aplicável foi entregue à Securitizadora;
- (ii) Os comprovantes da aplicação nas obras dos recursos do Desembolso imediatamente anterior (se aplicável) foram entregues ao Agente de Medição;
- (iii) As Condições Precedentes aplicáveis ao respectivo Desembolso foram integral e cumulativamente atendidas;
- (iv) Houve a integralização dos CRI em montante suficiente para a realização do respectivo Desembolso.

9.2.4. Eventuais valores disponibilizados ao Cedente por meio de um Desembolso cuja utilização não tenha sido comprovada ao Agente de Medição serão descontados do Desembolso imediatamente seguinte, e caso seja identificado que a obra do Empreendimento evoluiu mais do que o liberado, a diferença será adicionada a liberação imediatamente seguinte.

9.2.5. O critério para os Desembolsos de recursos do Fundo de Obras será, exclusivamente, a evolução física-financeira, executada, das obras do Empreendimento. Assim, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado ao Desembolso estará limitado ao valor efetivamente integralizado dos CRI, bem como ao percentual executado em obra, de acordo com o Cronograma de Obras, e validado pelo Agente de Medição nos termos do Relatório de Medição, observado que a

Securitizadora, liberará os recursos com base no valor informado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, o cronograma de evolução de obras, no Anexo “Cronograma de Obras” do Contrato de Cessão, é meramente indicativo e não surtirá efeitos quanto a liberação dos recursos.

9.2.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

9.2.7. Apesar de o acompanhamento físico e financeiro ser realizado pelas Partes, o Agente de Medição e/ou a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI não possuem responsabilidade em relação à qualidade, segurança e obrigações relacionadas às obras do Empreendimento.

9.2.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

9.2.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar ao Cedente, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário (conforme o caso), obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

9.2.10. Após a apresentação do Relatório de Medição constatando que 100% (cem por cento) das obras do Empreendimento foram concluídas ou houve a emissão do TVO, o que ocorrer primeiro, se houver valor remanescente no respectivo Fundo de Obras, o valor deverá ser utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos.

9.2.11. Caso exista desvio, positivo, entre os custos totais necessários para a conclusão das obras do Empreendimento e o orçamento inicial para conclusão das obras do Empreendimento apresentado pelo Cedente, conforme consta do Anexo “Cronograma de Obras”, o Cedente deverá suportar essa diferença, com recursos próprios.

Capítulo

Recompra Compulsória, Recompra Facultativa e Multa Indenizatória

10.1. Recompra Compulsória. Observado o disposto no Contrato de Cessão, o Cedente estará obrigado a realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra, de forma a permitir que a Securitizadora resgate a totalidade dos CRI e encerre a Operação, na ocorrência de qualquer dos eventos abaixo, observado os prazos de cura aplicáveis em cada uma das hipóteses, conforme aplicável, e observada a deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia geral:

- (i) Pedido pelo Cedente a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do

referido plano, ou requerimento pelo Cedente de respectiva recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (ii) Extinção, liquidação ou dissolução do Cedente;
- (iii) Insolvência, pedido de aut falência/liquidação do Cedente ou pedido de falência/liquidação formulado por terceiros em nome do Cedente, não elidido no prazo legal;
- (iv) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (v) Caso ocorra cisão, fusão, incorporação ou qualquer mudança ou transferência, a qualquer título, do controle do Cedente, direta ou indiretamente, inclusive por meio de constituição de subsidiária, exceto a alteração de Controle do Cedente que tenha por objeto outro veículo administrado pela atual administradora do Cedente ou mediante prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia especial;
- (vi) Inclusão, em acordo societário ou contrato social, conforme aplicável, de dispositivo que importe ou possa importar em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- (vii) Redução de capital social do Cedente que não tenha sido informada para a Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração dos documentos de formalização da referida redução;
- (viii) Resgate ou amortização de quotas ou ações do Cedente, que não tenha sido informada para a Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração dos documentos de formalização do referido resgate ou amortização;
- (ix) Descumprimento, pelo Cedente, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do descumprimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de mora;
- (x) Descumprimento, pelo Cedente, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos de cura específicos, quando aplicáveis;
- (xi) Rescisão, resilição ou qualquer forma de término de qualquer dos Documentos da Operação;
- (xii) Caso as Escrituras de Venda e Compra, alguma Garantia e/ou algum Documento da Operação venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que invalidem ou deterioremem alguma Garantia;

- (xiii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme permitidas nos referidos documentos, sendo certo que eventual atraso na constituição de uma Garantia em razão de exigências cartoriais não será considerado como uma hipótese recompra;
- (xiv) Caso alguma Garantia constituída no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e o Cedente não ofereça nova garantia à Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia especial;
- (xv) Caso o Cedente constitua qualquer Ônus sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI relacionados às Garantias;
- (xvi) Caso o Cedente constitua qualquer Ônus sobre as Garantias que constitui para a operação ou caso venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar os ativos objeto das Garantias que constitui para a Operação;
- (xvii) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação é enganosa, imprecisa ou incorreta, de forma a causar efeito adverso materialmente relevante à Operação;
- (xviii) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelo Cedente, deixaram de ser válidas ou não foram obtidas;
- (xix) Ocorrência de qualquer situação, incluindo desapropriação, parcial ou total, relacionada aos Imóveis e que impeça ou cause a interrupção ou suspensão do pagamento dos Créditos Imobiliários ou, ainda, alguma Garantia;
- (xx) Publicação de declaração de utilidade pública ou decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar a propriedade, ou ainda a posse, direta ou indireta, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
- (xxi) Caso o Cedente receba valores decorrentes dos Créditos Imobiliários em conta diversa à Conta Centralizadora e não os repasses dentro do prazo estabelecido neste instrumento;
- (xxii) Se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelo Cedente, e/ou por suas Afiliadas, de quaisquer outros contratos, termos ou compromissos firmados com a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI, cujo valor ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e que não seja sanado no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos ou no prazo de cura

de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora sobre referido descumprimento, o que for maior;

(xxiii) Decretação de vencimento antecipado de dívidas contraídas ou tomadas junto aos respectivos sócios e/ou a instituições financeiras (neste caso, por meio de conta garantia), em qualquer valor, salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(xxiv) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(xxv) Protestos de títulos contra o Cedente e/ou suas Afiliadas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado ou (ii) se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis contados da ciência do Cedente e/ou de suas Afiliadas;

(xxvi) Não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial em processo de execução, contra o Cedente, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;

(xxvii) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelo Cedente, de suas obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação;

(xxviii) Caso a Securitizadora verifique, a qualquer tempo, que os Imóveis (ou respectiva cota ou fração) envolvidos na Operação foram vendidos para qualquer um que não seja uma Parte Relacionada do Cedente e/ou dos Garantidores;

(xxix) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades, exceto se, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

(xxx) Violação 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 Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme

aplicáveis (aplicável também aos respectivos sócios, administradores e/ou representantes - desde que atuando na condição de administradores);

(xxxi) Existência contra o Cedente ou contra qualquer dos Garantidores, suas administradoras e gestoras de decisão judicial em primeira instância em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xxxii) Existência contra o Cedente ou contra qualquer Garantidor, suas administradoras e gestoras de decisão judicial em primeira instância decorrente de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Socioambiental;

(xxxiii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxxiv) Caso não seja atingido o quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, de Assembleia especial convocada para deliberação sobre novo parâmetro de remuneração a ser aplicado nas hipóteses de a Taxa DI deixar de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ser extinta, ou se houver a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos juros remuneratórios dos CRI;

(xxxv) Prática de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer documento da operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(xxxvi) Contratação de novas dívidas pelo Cedente, mediante a assunção de obrigações ou captação de recursos perante terceiros, ressalvada a possibilidade de contratar dívidas junto aos respectivos sócios e/ou junto a instituições financeiras (neste caso, exclusivamente por meio de conta garantida), desde que os recursos contratados sejam destinados ao capital de giro;

(xxxvii) Caso os órgãos reguladores respectivos solicitem informações sobre a Emissão, bem como apontem exigências que ocasionem a suspensão da Oferta (conforme definida dos Documentos da Operação), desde que não sanados no prazo de suspensão previsto na respectiva solicitação de informações ou no prazo legal aplicável, ocasionando a revogação da Emissão de forma definitiva;

(xxxviii) Constatação pela Securitizadora, com base no Relatório de Medição, de atraso físico acumulado superior a 7% (sete por cento), em relação ao respectivo Cronograma de Obras;

(xxxix) Caso ocorra a paralisação das obras do Empreendimento em razão de eventual exigência de licenciamento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN);

(xl) Constatação, pela Securitizadora, com base no Relatório de Monitoramento, do descumprimento da obrigação de manter o Valor de VGV Líquido até dezembro de 2025 (inclusive), observado que o Preço da Recompra deste evento será equivalente à diferença entre o valor de venda líquida semestral efetivamente recebido e o Valor de VGV Líquido aqui previsto, conforme verificado e informado pelo Agente de Monitoramento à Securitizadora; e

(xli) Constatação, pela Securitizadora, com base no Relatório de Monitoramento, de que a Razão de Garantia atingiu valor igual ou inferior a 165% (cento e sessenta e cinco por cento), sem que o Cedente tenha realizado a recomposição prevista na Cláusula “Descumprimento da Razão de Garantia” do Contrato de Cessão.

10.1.1. O Cedente e os Garantidores deverão comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer dos eventos de Recompra Compulsória no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência, sem prejuízo das obrigações da Securitizadora de notificar o Cedente, conforme o caso, sobre a existência de algum evento ensejador da Recompra Compulsória, nos termos dos incisos da Cláusula “Recompra Compulsória”, acima. O descumprimento dessa obrigação de notificar não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário.

10.1.2. Na hipótese prevista no item (xxxiv) da Cláusula “Recompra Compulsória”, Securitizadora poderá adotar o procedimento previsto na Cláusula 6.2.4, acima.

10.1.3. Nos demais casos, mediante a ocorrência de eventos de Recompra Compulsória elencados na Cláusula “Recompra Compulsória” acima, a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do descumprimento ou do fim do prazo de cura, conforme aplicável, sem que a irregularidade tenha sido sanada, deverá convocar uma assembleia geral para que os titulares dos CRI deliberem sobre a eventual realização ou não da Recompra Compulsória. O quórum e regras para decretar a realização da Recompra Compulsória são aquelas estipulados neste Termo de Securitização.

10.1.4. Na ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória, a Recompra Compulsória poderá alcançar a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral. Caso, entretanto, a assembleia de Titulares dos CRI convocada para deliberação de Recompra Compulsória não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, observados os prazos e quóruns mínimos previstos neste instrumento, não haja quórum para deliberação ou os Titulares dos CRI decidam pela decretação da Recompra Compulsória, o Cedente ficará obrigada a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários (e, portanto, os CRI serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de assembleia constatando a decretação da Recompra Compulsória.

10.1.5. A obrigação de pagamento da Recompra Compulsória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que o Cedente tem a obrigação, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de pagar à Securitizadora os valores devidos na forma do Contrato de Cessão, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Recompra Compulsória, podendo a Securitizadora, inclusive, executar ou, conforme o caso, excutir qualquer Garantia para a quitação do Valor de Recompra, desde que o Cedente não realize o pagamento do referido valor no prazo estabelecido neste instrumento para tanto.

10.1.6. Em caso de ocorrência de evento de Recompra Compulsória, o Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de simples notificação por escrito pela Securitizadora nesse sentido, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra, desde que seja calculado conforme previsto no Contrato de Cessão.

10.1.7. O não cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória no prazo e forma ora estabelecidos ensejará o pagamento de Encargos Moratórios, enquanto perdurar a mora, sem prejuízo da imediata execução das Garantias.

10.1.8. O acompanhamento dos eventos de Recompra Compulsória que não estiverem diretamente vinculadas ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários será realizado pela Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário.

10.2. Recompra Facultativa Total. A qualquer momento será facultado ao Cedente realizar a Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários, observadas as condições abaixo, pelo valor presente dos CRI vinculados aos Créditos Imobiliários, na data da Recompra Facultativa, com a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado.

10.2.1. Será permitida a realização de Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, nas quais será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado.

10.2.2. A Recompra Facultativa deve ocorrer, sempre, em uma data de pagamento dos CRI.

10.2.3. O Cedente deverá notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a respeito de sua intenção em realizar a Recompra Facultativa com prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência em relação à data de pagamento dos CRI na qual pretende realizar a referida Recompra Facultativa.

10.2.4. A comunicação mencionada na Cláusula acima deve informar a data na qual pretende realizar a Recompra Facultativa e solicitar que a Securitizadora calcule e informe o Valor de Recompra aplicável e, então, a Securitizadora, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data na qual a Recompra Facultativa será realizada, deverá comunicar o Cedente o Valor de Recompra a ser pago.

10.2.5. Uma vez realizada a notificação prevista na Cláusula 10.2.3., o Cedente estará obrigada a realizar a Recompra Facultativa solicitada e o não pagamento tempestivo da Recompra Facultativa solicitada será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária por parte do Cedente.

10.3. Valor de Recompra. Em razão da ocorrência de (i) um evento de Recompra Compulsória; ou (ii) decisão, pelo Cedente, de realizar a Recompra Facultativa, sendo certo que, nesta hipótese, será devido também o Prêmio de Pagamento Antecipado; o Cedente ficará obrigado a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários ainda não pagos (vincendos), mediante o pagamento do respectivo Valor de Recompra, na Conta Centralizadora.

10.3.1. A Securitizadora poderá utilizar recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora para promover o pagamento de parte (ou o todo) do Valor de Recompra aplicável, ficando o Cedente, na hipótese de insuficiência dos referidos recursos, obrigada a complementar o pagamento dentro do prazo aplicável.

10.3.2. A Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento dos respectivos Créditos Imobiliários enquanto não integralmente pago o Valor de Recompra aplicável.

10.3.3. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes, que, para todos os fins de direito, a apuração do saldo devedor atualizado a fim de apurar o respectivo Valor de Recompra aplicável será realizada exclusivamente pela Securitizadora, observado ainda que incidirão os encargos, multas e demais valores adicionais aplicáveis a que o Cedente eventualmente esteja sujeita nos termos dos Documentos da Operação.

10.3.4. Após a evidência de pagamento do respectivo Valor de Recompra, a Securitizadora deverá aplicar os recursos de acordo com a Cascata de Pagamentos, inclusive promovendo o resgate antecipado dos CRI, no montante proporcionalmente aplicável e, então, a Securitizadora deverá retroceder eventuais Créditos Imobiliários aplicáveis, no estado em que se encontrarem, ao Cedente que, nessa hipótese, devem adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários, passando a ser a única e exclusiva titular dos respectivos Créditos Imobiliários.

10.4. Multa Indenizatória. O Cedente responderá pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, de modo que o Cedente pagará à Securitizadora, a Multa Indenizatória caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

- (i) Decisão judicial que envolva discussão quanto à inexistência ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários;
- (ii) A existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pelo Cedente, pelos Devedores (Créditos Imobiliários) e/ou por terceiros, judicial ou extrajudicialmente. No caso de contestação pelos Devedores (Créditos Imobiliários) e/ou terceiros, a Multa Indenizatória não

será devida caso tal contestação seja objeto de decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento;

(iii) A ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida ou declarada, judicialmente por sentença transitada em julgado ou decisão que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que se mantenha o fluxo dos Créditos Imobiliários necessário ao fiel cumprimento de todas as obrigações no âmbito do CRI, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão de pagamentos, total ou parcial, das Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários), de modo a comprometer de forma adversa os Créditos Imobiliários, ainda que tal contestação ou reconhecimento tenha por base eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja, decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação; ou

(iv) A Recompra Compulsória não puder ser exercida, em sua plenitude, por qualquer motivo não atribuível à Securitizadora.

10.4.1. O Cedente deverá notificar a Securitizadora da ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência.

10.4.2. A obrigação de pagamento da Multa Indenizatória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que o Cedente tem a obrigação, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de pagar à Securitizadora os valores devidos na forma desta Cláusula, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória, podendo a Securitizadora, inclusive, executar ou, conforme o caso, excutir qualquer Garantia para a quitação do valor da Multa Indenizatória, desde que o Cedente não realize o pagamento do referido valor no prazo estabelecido neste instrumento para tanto.

10.5. Pagamento da Multa Indenizatória. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de Multa Indenizatória, o Cedente se obrigará, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora a Multa Indenizatória, sendo certo que a Multa Indenizatória não é cumulativa com a Recompra Compulsória e o seu valor não poderá ser, em nenhuma hipótese, maior que o saldo das Obrigações Garantidas.

10.5.1. A Multa Indenizatória deverá ser paga na Conta Centralizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, a contar do envio, pela Securitizadora, de simples notificação por escrito noticiando a identificação da ocorrência de qualquer dos eventos de Multa Indenizatória.

10.5.2. Após o pagamento da Multa Indenizatória e consequente quitação das Obrigações Garantidas, os Créditos Imobiliários serão retrocedidos ao Cedente, no estado em que estiverem passando este à posição de único e exclusivo titular dos Créditos Imobiliários.

Capítulo Despesas

11.1. Responsabilidade do Cedente. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade do Cedente, nos termos do Contrato de Cessão e deste instrumento.

11.2. Pagamento das Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima e por solicitação da próprio Cedente:

- (i) As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora com recursos descontados sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora;
- (ii) As Despesas Recorrentes, bem como demais Despesas da Operação, serão pagas diretamente pela Securitizadora, com o fluxo de recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e das Garantias depositado na Conta Centralizadora, sendo certo que, na sua insuficiência, serão pagas pelo Cedente, observado que o pagamento pela Securitizadora de tais despesas deverá ser reembolsado pelo Cedente.

11.3. Reembolso de Despesas. O Cedente se obrigou, no âmbito do Contrato de Cessão, a reembolsar o Patrimônio Separado por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, cujos recursos serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de composição do Patrimônio Separado, mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação ao Cedente.

11.3.1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis corridos a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora ao Cedente, nesse sentido, ensejará a incidência dos encargos moratórios previstos neste instrumento, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária do Cedente.

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

Capítulo Patrimônio Separado

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir Patrimônio Separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

12.3. Isonomia do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

12.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

12.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.5. Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos do presente instrumento 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 Permitidos pertencerão com exclusividade Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores

devidos ao Cedente. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora ao Cedente ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora, a que título for.

12.5.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora 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, salvo em caso de dolo ou comprovada má-fé da Emissora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

12.6. Insuficiência de Ativos. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.6.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora 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 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.6.3. Observado do disposto neste instrumento, a Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(a)”, da Resolução CVM 60; e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(b)”, da Resolução CVM 60.

12.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

12.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Cessão e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente das Escrituras de Venda e Compra será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente das Escrituras de Venda e Compra e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iv) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (v) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora 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 Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo

de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

- (iv) Na hipótese de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, 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 não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, será aplicado o disposto na Cláusula “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”.
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de inadimplência do Cedente, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

12.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da Cláusula “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora do Cedente e/ou de Garantidores.

12.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

12.8.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio

Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens acima em caso de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.8.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

12.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.8.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

Capítulo Securitizadora

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, 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;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) 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, conforme determinado por decisão de primeira instância judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente pela Assembleia;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para

disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de pagamento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como do Cedente e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM,

na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

- (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelo Cedente (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
- (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas

neste instrumento;

- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias, da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e

encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;

- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse, ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não.

13.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.3. Remuneração da Securitizadora. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

13.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

Capítulo **Agente Fiduciário**

14.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

14.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

14.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (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 da Assembleia para deliberar sobre 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 veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) 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 do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, do Cedente ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xiv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
- (xvi) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;
- (xvii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xviii) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a

proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

- (xxi) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

14.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste instrumento para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

- (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas; e
- (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição, e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e o Contrato de Cessão não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) a garantia fidejussória dos Fiadores consiste em garantia pessoal e não um bem em garantia e, ainda, existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Fiadores a terceiros; e (ii) na Data de Emissão, a CF é insuficiente. Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução

CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;

- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

14.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, em até 15 (quinze) dias da respectiva ciência.

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

14.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição, nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente instrumento. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

14.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

14.6. Remuneração do Agente Fiduciário. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

14.6.1. 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.

14.6.2. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovados pelos investidores. 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 empreendimento financiado 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) Contratação de empresa especializada para revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias 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 Securitizadora e ou do Cedente, 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.

14.6.3. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, mediante aporte no Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento.

14.6.4. 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 Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.6.5. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pelo Cedente conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado e de inadimplência com relação ao pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

14.6.6. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

Capítulo Assembleia

15.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 194.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) A concessão de *waivers*;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado, no qual deverão ser observados os prazos previstos na Cláusula 12.6.1 acima.

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

15.3.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.3.5. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por

meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

15.3.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.3.7. A primeira convocação deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

15.3.8. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

15.3.9. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto à distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.3.10. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.4.1. Para o caso de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia deve ser instalada, conforme previsto na Cláusula “Insuficiência de Ativos” acima.

15.4.2. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

15.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

15.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

15.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem

do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, o Cedente, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; e (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*), seja em primeira convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes em segunda convocação.

15.10.2. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, deverá ser observado o previsto na Cláusula “Insuficiência de Ativos” acima.

15.10.3. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

15.10.4. Para fins exclusivos da Assembleia, convocada para aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado sem qualquer ressalva apontada pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado, caso esta não seja instalada por falta de quórum suficiente, referidas demonstrações financeiras serão consideradas automaticamente aprovadas.

15.10.5. Adicionalmente, a Emissora 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 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um

voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

15.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

15.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

15.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

15.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

15.17. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a

manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora.

15.18. Consulta Formal. É permitido aos Titulares dos CRI votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60 e na Resolução 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos investidores, caso em que os Investidores terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação.

15.18.1. O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet (www.provinciasecuritizadora.com.br e/ou <https://www.vortex.com.br/>), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos Titulares dos CRI.

15.18.2. A manifestação dos Titulares dos CRI deverá ocorrer por meio do preenchimento e entrega do boletim de voto a distância à Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sempre em primeira convocação, considerando a posição de custódia fornecida pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI na data da publicação da consulta formal.

15.18.3. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Titulares dos CRI será considerada como abstenção.

15.18.4. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

Capítulo Término

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão devolvidos para o Cedente, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”.

Capítulo Fatores de Risco

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

Capítulo Tributação

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

Capítulo Publicidade

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, 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 Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.provinciassecuritizadora.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

19.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

19.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Capítulo Registro

20.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

20.2. Registro na ANBIMA. Os CRI serão objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas e nos termos dos artigos 15, 16, 18, 19 e 20, conforme aplicáveis, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, no prazo máximo de 7 (sete) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Capítulo Comunicações

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Companhia Província de Securitização

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções

CEP 04.571-925, São Paulo, SP

At.: Roberto Saka / Mônica Miuki Fujii

Telefone: (11) 5198-2888

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / ri@provinciasecuritizadora.com.br /

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo, SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos) /

vxinforma@vortex.com.br (para fins de cumprimento de obrigações e/ou envio de documentos)

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante confirmação de entrega sinalizada no website da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha

sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

21.2.2. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário.

21.2.3. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma VX Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

21.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

Capítulo

Disposições Gerais

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

- (i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (ii) Reforçar Garantias (se aplicável);
- (iii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iv) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (v) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (vi) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao Patrimônio Separado dos CRI);

- (vii) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Atender exigências apresentadas pela B3, por Cartórios (incluindo RGI e RTD), Juntas Comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

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

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

22.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

22.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelo Cedente e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, o Cedente e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam 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 os participantes da Operação.

22.14. **Liberdade Econômica.** As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.15. **Assinatura Digital.** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma digital, devendo em qualquer hipótese ser emitida com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

22.15.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou 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.

22.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Capítulo **Legislação Aplicável e Foro**

23.1. **Legislação Aplicável.** Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.2. **Foro.** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade

certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, 24 de fevereiro de 2025.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{segue(m) página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}*

Página de Assinaturas

Companhia Província de Securitização

Nome: Roberto Saka
Cargo: Diretor
CPF n.º: 075.594.008-33
E-mail: roberto.saka@provinciasecuritizadora.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Walter Pellecchia Neto
Cargo: Procurador
CPF n.º: 212.551.168-11
E-mail: wpn@vortex.com.br

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira
Cargo: Procurador
CPF n.º: 423.085.298-30
E-mail: jej@vortex.com.br

Anexo A

Descrição dos Créditos Imobiliários

CCI	Série	Empreendimento	Quadra; Lote	Data de Emissão	Data de Vencimento	Valor de emissão (R\$)	Saldo Devedor (R\$)	Data do saldo devedor
6351	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-22	01/03/2024	21/10/2037	292.230,00	273.306,20	31/08/2025
6352	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-14	13/03/2024	10/10/2037	294.713,95	275.629,31	31/08/2025
6353	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	O-19	13/03/2024	10/10/2037	292.903,75	273.936,43	31/08/2025
6354	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-01	07/03/2024	21/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6355	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-02	07/03/2024	21/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6356	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-26	28/02/2024	10/02/2026	292.230,00	32.500,00	31/08/2025
6357	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-09	28/02/2024	21/09/2037	364.102,34	288.673,67	31/08/2025
6358	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-12	29/02/2024	10/02/2027	298.074,60	150.753,42	31/08/2025
6359	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-08	01/03/2024	21/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6360	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-07	22/03/2024	10/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6361	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-07	19/03/2024	10/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6366	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	O-01	04/03/2024	21/03/2027	297.051,80	157.919,35	31/08/2025
6367	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	J-15	29/02/2024	21/09/2037	307.977,95	288.192,64	31/08/2025
6368	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	J-30	05/03/2024	10/06/2032	351.471,52	309.093,61	31/08/2025
6369	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-05	11/03/2024	10/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6370	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-25	05/03/2024	10/03/2026	292.230,00	45.500,00	31/08/2025
6371	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	O-20	06/03/2024	10/03/2025	292.230,00	0,00	31/08/2025
6372	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-21	15/03/2024	21/09/2037	292.230,00	269.284,19	31/08/2025
6373	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-03	05/03/2024	10/06/2032	292.230,00	256.995,46	31/08/2025
6374	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	N-07	01/03/2024	21/06/2035	292.230,00	118.825,54	31/08/2025
6375	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-14	04/03/2024	10/03/2027	388.787,66	206.688,04	31/08/2025

6376	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-13	04/03/2024	21/03/2027	324.805,53	172.673,77	31/08/2025
6377	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	O-15	07/03/2024	21/10/2037	292.230,00	273.306,20	31/08/2025
6378	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-05	15/03/2024	21/03/2027	326.610,00	173.633,06	31/08/2025
6379	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	O-17	03/04/2024	21/11/2037	368.290,98	335.297,77	31/08/2025
6380	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-06	12/03/2024	21/06/2032	292.230,00	224.101,57	31/08/2025
6381	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-17	05/04/2024	21/07/2032	358.720,44	315.564,12	31/08/2025
6382	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-08	13/03/2024	21/06/2032	292.230,00	224.101,57	31/08/2025
6383	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-01	15/03/2024	21/06/2032	322.004,99	275.749,23	31/08/2025
6385	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-12	21/03/2024	21/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6387	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	J-28	18/03/2024	10/10/2037	323.863,90	302.891,48	31/08/2025
6388	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-24	18/03/2024	21/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6389	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-27	22/03/2024	21/10/2037	292.230,00	273.306,20	31/08/2025
6390	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-29	15/03/2024	10/03/2027	302.287,58	160.702,72	31/08/2025
6393	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-10	22/03/2024	10/07/2037	292.230,00	101.392,23	31/08/2025
6394	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-15	20/03/2024	21/07/2037	305.291,06	222.627,80	31/08/2025
6395	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-11	28/03/2024	21/03/2032	319.423,62	249.796,25	31/08/2025
6396	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-16	20/03/2024	21/10/2037	292.351,76	0,00	31/08/2025
6397	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-20	25/03/2024	21/03/2025	292.230,00	0,00	31/08/2025
6398	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-13	28/03/2024	10/09/2037	335.975,21	310.591,48	31/08/2025
6399	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-11	28/03/2024	10/09/2037	352.754,08	326.103,11	31/08/2025
6400	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-12	28/03/2024	10/09/2037	330.690,72	305.706,95	31/08/2025
6401	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	N-18	28/03/2024	21/06/2032	319.269,39	280.773,93	31/08/2025
6402	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	A-11	18/03/2024	21/10/2037	374.208,63	349.976,47	31/08/2025
6403	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-15	13/03/2024	10/10/2037	292.230,00	273.306,20	31/08/2025
6404	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-17	26/03/2024	21/01/2027	292.230,00	15.385,60	31/08/2025
6405	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-04	01/04/2024	21/08/2027	304.560,48	140.352,79	31/08/2025
6406	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-03	03/04/2024	21/04/2025	300.115,99	57.566,14	31/08/2025

6407	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-09	25/03/2024	21/03/2027	292.230,00	155.355,97	31/08/2025
6408	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-10	25/03/2024	21/03/2025	405.486,32	0,00	31/08/2025
6409	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-05	28/03/2024	21/10/2037	292.230,00	273.306,20	31/08/2025
6410	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-06	28/03/2024	21/10/2037	292.230,00	273.306,20	31/08/2025
6411	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-16	12/04/2024	21/04/2027	292.230,00	162.186,60	31/08/2025
6412	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-27	27/03/2024	21/03/2027	326.610,00	173.633,06	31/08/2025
6414	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	D-21	08/04/2024	10/01/2038	349.989,83	333.386,85	31/08/2025
6415	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-01	04/04/2024	21/11/2037	326.610,00	304.355,53	31/08/2025
6416	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-02	04/04/2024	21/11/2037	326.610,00	304.355,53	31/08/2025
6417	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-19	15/04/2024	21/11/2037	350.398,10	326.523,05	31/08/2025
11155	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	M-15	04/06/2024	10/06/2027	337.751,03	205.087,08	31/08/2025
6425	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-23	29/04/2024	21/04/2027	326.610,00	181.267,25	31/08/2025
6426	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-02	07/05/2024	10/02/2038	326.655,36	308.814,22	31/08/2025
6427	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	F-34	30/04/2024	21/11/2037	342.269,14	316.539,03	31/08/2025
6428	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	I-13	06/05/2024	10/01/2026	311.518,14	11.250,00	31/08/2025
6430	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-22	04/06/2024	10/06/2027	320.077,80	165.883,62	31/08/2025
6435	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-01	10/06/2024	21/06/2027	331.999,07	201.594,40	31/08/2025
6436	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-13	14/06/2024	10/01/2038	326.610,00	299.742,03	31/08/2025
6437	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-06	13/06/2024	10/01/2038	326.610,00	301.316,80	31/08/2025
6440	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	S-14	28/06/2024	10/01/2038	326.610,00	304.551,00	31/08/2025
6441	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	P-04	10/07/2024	21/01/2038	326.610,00	316.312,67	31/08/2025
6442	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	N-16	14/08/2024	21/03/2038	329.640,22	303.125,16	31/08/2025
6444	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	E-14	06/08/2024	21/08/2027	29.549,49	216.843,46	31/08/2025
6445	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	E-15	06/08/2024	21/08/2027	330.139,20	217.231,44	31/08/2025
6446	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	M-18	01/08/2024	10/08/2027	364.868,73	240.083,35	31/08/2025
6447	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-23	08/08/2024	21/02/2038	326.610,00	315.726,63	31/08/2025
6448	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	M-16	09/08/2024	10/02/2038	341.271,16	320.484,57	31/08/2025

6451	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	J-13	09/09/2024	21/03/2038	370.602,55	361.301,48	31/08/2025
6453	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	K-09	23/09/2024	10/03/2038	341.842,73	325.060,78	31/08/2025
6454	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-09	17/10/2024	21/10/2026	326.610,00	141.166,70	31/08/2025
6466	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-22	24/10/2024	21/10/2027	309.420,00	210.340,50	31/08/2025
6472	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-32	21/11/2024	21/05/2038	334.829,68	331.764,39	31/08/2025
6473	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	F-36	30/12/2024	21/11/2027	332.969,82	216.405,46	31/08/2025
6474	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	F-37	30/12/2024	21/11/2027	333.514,17	216.879,57	31/08/2025
6475	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	H-17	29/11/2024	21/11/2027	292.230,00	51.211,60	31/08/2025
6483	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	J-14	06/01/2025	21/04/2033	328.515,23	311.235,75	31/08/2025
6484	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	H-08	20/12/2024	21/12/2028	292.230,00	236.601,51	31/08/2025
6485	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-21	19/12/2024	21/12/2027	309.420,00	224.913,24	31/08/2025
6487	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	C-14	08/01/2025	21/08/2038	282.680,00	276.340,05	31/08/2025
6488	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	C-15	08/01/2025	21/08/2038	282.680,00	276.340,05	31/08/2025
6493	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	G-11	27/01/2025	10/06/2026	354.235,76	116.204,68	31/08/2025
6492	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	R-20	28/01/2025	21/01/2028	309.420,00	240.635,04	31/08/2025
6498	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	I-27	13/02/2025	21/09/2038	375.492,63	369.948,55	31/08/2025
6494	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	I-11	24/02/2025	21/09/2038	341.851,80	336.044,81	31/08/2025
6497	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	O-18	28/02/2025	21/09/2038	344.172,45	339.090,25	31/08/2025
6499	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	C-16	21/03/2025	21/08/2039	292.230,00	277.077,17	31/08/2025
6501	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	H-10	01/04/2025	10/08/2039	343.067,52	326.629,71	31/08/2025
6502	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	H-11	01/04/2025	10/08/2039	337.070,59	320.920,96	31/08/2025
6503	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-3	01/04/2025	21/04/2026	330.048,00	115.200,00	31/08/2025
6511	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	I-12	01/04/2025	21/06/2039	340.608,87	288.970,58	31/08/2025
6504	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	I-25	03/05/2025	10/05/2027	380.945,20	261.533,58	31/08/2025
6505	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	C-12	30/04/2025	21/06/2039	292.230,00	271.047,39	31/08/2025
6508	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	Q-10	24/05/2025	21/08/2036	326.610,00	296.942,32	31/08/2025
6509	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	D-15	28/05/2025	21/10/2036	292.230,00	258.149,06	31/08/2025

6514	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	H-7	17/06/2025	21/10/2026	292.230,00	208.000,00	31/08/2025
6518	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	J-1	01/07/2025	21/11/2038	327.335,80	260.082,55	31/08/2025
6519	Série A	Swiss Park Zurich - Anápolis	G-8	08/07/2025	21/12/2039	292.230,00	284.579,83	31/08/2025

23.837.931,57

Anexo

Cronograma de Pagamentos

Nº de Ordem	Datas de Pagamento do CRI	Amortização	Juros	Incorporação	Taxa de Amortização (TAi)
1	20/03/2025	Não	Não	Sim	0%
2	22/04/2025	Não	Sim	Não	0%
3	20/05/2025	Não	Sim	Não	0%
4	20/06/2025	Não	Sim	Não	0%
5	21/07/2025	Não	Sim	Não	0%
6	20/08/2025	Não	Sim	Não	0%
7	22/09/2025	Não	Sim	Não	0%
8	20/10/2025	Não	Sim	Não	0%
9	21/11/2025	Não	Sim	Não	0%
10	22/12/2025	Não	Sim	Não	0%
11	20/01/2026	Não	Sim	Não	0%
12	20/02/2026	Não	Sim	Não	0%
13	20/03/2026	Não	Sim	Não	0%
14	20/04/2026	Não	Sim	Não	0%
15	20/05/2026	Não	Sim	Não	0%
16	22/06/2026	Não	Sim	Não	0%
17	20/07/2026	Não	Sim	Não	0%
18	20/08/2026	Não	Sim	Não	0%
19	21/09/2026	Não	Sim	Não	0%
20	20/10/2026	Não	Sim	Não	0%
21	23/11/2026	Não	Sim	Não	0%
22	21/12/2026	Não	Sim	Não	0%
23	20/01/2027	Não	Sim	Não	0%
24	22/02/2027	Não	Sim	Não	0%
25	22/03/2027	Não	Sim	Não	0%
26	20/04/2027	Não	Sim	Não	0%
27	20/05/2027	Não	Sim	Não	0%
28	21/06/2027	Não	Sim	Não	0%
29	20/07/2027	Não	Sim	Não	0%
30	20/08/2027	Não	Sim	Não	0%
31	20/09/2027	Não	Sim	Não	0%
32	20/10/2027	Não	Sim	Não	0%
33	22/11/2027	Não	Sim	Não	0%
34	20/12/2027	Não	Sim	Não	0%
35	20/01/2028	Não	Sim	Não	0%
36	21/02/2028	Não	Sim	Não	0%
37	20/03/2028	Não	Sim	Não	0%

38	20/04/2028	Não	Sim	Não	0%
39	22/05/2028	Não	Sim	Não	0%
40	20/06/2028	Não	Sim	Não	0%
41	20/07/2028	Não	Sim	Não	0%
42	21/08/2028	Sim	Sim	Não	100%

Anexo

Condições Precedentes

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que o pagamento do Preço da Cessão Inicial possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que o pagamento do Preço da Cessão Inicial somente será realizado se a comprovação da implementação integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido verificada pela Securitizadora.

1. Condições Precedentes (Liberação Inicial). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que ocorra a Liberação Inicial ao Cedente:

#	Condição Precedente
(1)	Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, exceto pelas Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios) e o Anúncio de Encerramento;
(2)	Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de <i>Due Diligence</i> emitido pelo assessor legal e assinado com certificado digital válido pelo ICP-Brasil, em termos satisfatórios à Securitizadora;
(3)	Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal, assinada com certificado digital válido pelo ICP-Brasil, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério;
(4)	Arquivamento na Junta Comercial competente do Ato Societário (Swiss Park);
(5)	Arquivamento na Junta Comercial competente do Ato Societário (Swiss Participações);
(6)	Registro do Termo de Securitização na B3;
(7)	Emissão da totalidade dos CRI;
(8)	Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;
(9)	Obtenção do registro automático da Oferta dos CRI perante a CVM;
(10)	Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada
(11)	Depósito das CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central;
(12)	Evidência do protocolo deste Contrato de Cessão perante o RTD de Anápolis, GO;
(13)	Evidência do protocolo do Contrato de CF perante o RTD de Anápolis, GO;
(14)	Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição com a validação do orçamento e Cronograma de Obras do Empreendimento, com a indicação dos valores já aplicados, bem como o montante a incorrer nas obras do Empreendimento;
(15)	Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Cedente, seus cotistas e/ou qualquer sociedade controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) e/ou de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), que altere a razoabilidade econômica da Operação e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Operação;
(16)	Manutenção do setor de atuação do Cedente e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou possam vir a afetar negativamente a Operação;
(17)	Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Cedente (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Cedente e/ou de seus sócios atuais;
(18)	Não incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre operações da mesma espécie que a operação, ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes na Data da Cessão;
(19)	Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Cedente e/ou a seus cotistas e/ou a qualquer outra sociedade do seu Grupo Econômico condição fundamental de funcionamento.

Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

2. Condições Precedentes (Demais Liberações). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que ocorram os Desembolsos e quaisquer Liberações Subsequentes à Liberação Inicial:

#	Condição Precedente
(1)	Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes (Liberação Inicial);
(2)	Recebimento, pela Securitizadora, de cópia das Escrituras de Venda e Compra (Direitos Creditórios) objeto da cessão;
(3)	Evidência do registro deste Contrato de Cessão perante o RTD de Anápolis, GO;
(4)	Evidência do registro do Contrato de CF perante o RTD de Anápolis, GO;
(5)	Recebimento, pela Securitizadora, de certidões emitidas pelo órgão municipal competente atestando a inexistência de multas, débitos e/ou infrações ambientais;
(6)	Perfeita formalização do(s) Termo(s) de Adesão e/ou Termo(s) de Substituição celebrados até a data da Liberação, se aplicável;
(7)	Evidência do protocolo do(s) Termo(s) de Adesão e/ou Termo(s) de Substituição celebrados até a data da Liberação para registro perante o RTD de Anápolis, GO, se aplicável;
(8)	Depósito das CCI que representam os Novos Créditos Imobiliários na B3, em nome da Securitizadora, se aplicável; e

(9)	Subscrição e Integralização dos CRI em montante suficiente para a Liberação Subsequente.
-----	--

Para os fins deste instrumento, a “perfeita formalização” de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

Anexo

Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação

Despesas Flat	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Gross up	Total Geral
Assessoria Legal	NFA	Fixo	R\$ 65.000,00	14,53%	R\$ 76.050,08
Fee de Emissão e distribuição	Provincia	Fixo	R\$ 47.500,00	11,15%	R\$ 53.460,89
Custodiante - Registro da CCI	OT	qtde de créditos	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14
Servicer - Implantação	Planeta	qtde de créditos	R\$ 1.470,00	16,33%	R\$ 1.756,90
Servicer - Auditoria Jurídica e Financeira	Planeta	qtde de créditos	R\$ 4.900,00	16,33%	R\$ 5.856,34
Análise Inicial do Orçamento e Custo a Incorrer	Monitori	Fixo	R\$ 13.500,00	0,00%	R\$ 13.500,00
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	ANBIMA	% do CRI com piso	0,004177%	0,00%	R\$ 1.490,00
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	0,029000%	0,00%	R\$ 7.250,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 250,00
Taxa de Fiscalização CVM*	CVM	% do CRI com piso	0,030%	0,00%	R\$ 7.500,00
Taxa de Administração - 1ª parcela mensal	Provincia	Mensal - R\$ 65/crédito, piso de R\$ 4.500,00 teto de R\$ 7.000,00	R\$ 6.370,00	11,15%	R\$ 7.169,39
Agente Fiduciário - 1ª parcela Anual	Vórtx	Anual	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57
Custódia de CCI - 1ª Parcela Anual	OT	Anual	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07
Tarifa Bancária - 1ª parcela mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
Prêmio de Juros	CRI	% do valor integralizado do CRI	R\$ 37.500,00	0,00%	R\$ 37.500,00
Total					R\$ 265.935,37
Total + Taxa CVM					R\$ 273.435,37

*Será pago pelo Cedente

Despesas de Recorrentes	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total Geral
Taxa de Administração do CRI (custo estimado)	Provincia	Mensal - R\$ 65/Contrato, piso de R\$ 4.500,00 teto de R\$ 7.000,00	R\$ 6.370,00	11,15%	R\$ 7.169,39
Servicer	Planeta	Mensal	R\$ 1.000,00	16,33%	R\$ 1.195,17
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56
Custódia das CCI	OT	Anual	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07
Monitoramento de Obra	Monitori	Mensal	R\$ 3.500,00	0,00%	R\$ 3.500,00
Banco Escriturador	Itaú	Mensal por série	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$ 270,00	0,00%	R\$ 270,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Termo de Quitação	Provincia	Eventual (por crédito)	R\$ 200,00	11,15%	R\$ 225,10
Custódia da CRI na B3 (custo estimado)	B3	Mensal	0,000800%	0,00%	R\$ 200,00
Custódia da CCI na B3 (custo estimado)	B3	Mensal	0,001100%	0,00%	R\$ 275,00
Total					R\$ 45.104,83

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

- (1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:
- (i) Remuneração “Prêmio de Juros”: o montante em valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) de cada valor a ser integralizado, o qual será pago por meio do sistema da B3, em até 3 (três) Dias Úteis da data de cada integralização.
- (ii) Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (b) 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\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos 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; e
- (b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais) por crédito, sendo que o valor não poderá ser inferior a R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) e não poderá ser superior a R\$ 7.000,00 (sete mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de 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.
- (iii) 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 e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI; (c.2) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas; (c.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R\$ 200,00 (duzentos reais) por 2ª via de termo de quitação emitido pela Securitizadora; (c.5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira e (c.6) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações, observado que;
- (a) as despesas mencionadas nos incisos “ii”, alínea (b), e “iii” serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, 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;
- (b) as despesas mencionadas nos incisos “ii” e “iii” 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;
- (c) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento da Operação, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e

- (d) 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.

(iv) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos:

- (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, (1) a título de implantação, será devida parcela única de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro, e (2) parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total anual do item “2” será devido a título de “*abort fee*”. Fica contratado e desde já ajustado que o Cedente assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;
- (b) caso haja necessidade de realização de Assembleia ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia, engloba-se todas as atividades relacionadas à Assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia à Assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia à Assembleia e (e) aditivos e contratos decorrentes da Assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;
- (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 acumulada do IPCA, 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, calculadas *pro rata die*;
- (d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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*; e
- (e) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

- a) referente ao registro das CCI na B3, será devida à instituição custodiante, parcela única nos valores constantes na tabela abaixo, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização do CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Venda e Compra, o que ocorrer primeiro:

Quantidade	Valores
Registro das CCI (até 55 CCI)	Parcela única no valor de R\$ 15.000,00
De 56 até 100 CCI	Parcela única no valor de R\$ 5.000,00
De 101 até 200 CCI	Parcela única no valor de R\$ 5.000,00

- b) referente à custódia das CCI, serão devidas, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais nos valores constantes na tabela abaixo, conforme quantidade de CCI utilizadas como lastro para o CRI, devendo o primeiro pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização do CRI e as demais na mesma data nos anos subsequentes:

Quantidade	Valores
Até 55 CCI	Parcelas anuais R\$ 8.000,00
De 56 até 100 CCI	Parcelas anuais de R\$ 10.000,00
De 101 até 200 CCI	Parcelas anuais de R\$ 13.000,00

- c) em caso de aditamento às CCI que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida parcela única no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3. O pagamento da parcela supramencionada será cobrado de maneira proporcional a quantidade de CCI alteradas, caso o aditamento não modifique a integridade das CCI, com piso de R\$ 500,00 (quinhentos reais por evento).
- d) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pelo Cedente do respectivo “Relatório de Horas”.
- e) As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.
- f) As parcelas citadas nas cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento correspondentes ao regime de tributação de lucro presumido nas respectivas datas de pagamento, de tal forma que os valores serão líquidos dos referidos tributos.
- g) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- h) A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Cedente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas

diretamente em nome do Cedente ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, o qual deverá ser adiantado pelo Cedente, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares da CCI.

- i) Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para salvaguardar os direitos e interesses dos Titulares da CCI e da Instituição Custodiante no exercício de sua função deverão arcadas pelo Cedente. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, honorários de peritos e assistentes, custas e taxas judiciais de ações propostas pela Instituição Custodiante ou decorrentes de ações intentadas contra ela no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros ainda que após o resgate das CCI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência e indenizações em ações judiciais ou arbitrais serão igualmente suportadas pelo Cedente, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis da Instituição Custodiante. Na hipótese do Cedente permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, poderá a Instituição Custodiante solicitar garantia prévia dos Titulares da CCI para cobertura do risco da sucumbência e de indenizações em razão do exercício de sua função.
 - j) As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das CCI enquanto a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão e até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome da Instituição Custodiante e o registro de extinção da garantia, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, assistentes e peritos, entre outros.
 - k) No caso de vencimento antecipado das CCI sem o seu resgate, as eventuais despesas e a remuneração da Instituição Custodiante deverão ser suportadas pelos Titulares da CCI e acrescidas à dívida do Cedente, decorrente das CCI.
- (vi) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) pela escrituração dos CRI, por série, em parcelas mensais, e R\$ 79,00 (setenta e nove reais) pelo serviço de Banco Liquidante, por conta, 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;
- (vii) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 270,00 (duzentos e setenta 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;
- (viii) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos 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;

- (ix) Remuneração do Agente de Monitoramento: A remuneração ao Agente de Monitoramento, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de R\$ 10,00 (dez reais) por crédito ativo, respeitando o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), a serem pagas mensalmente, 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*;
- (x) São consideradas despesas extraordinárias da Operação:
- (a) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
 - (b) 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, conforme previsto no Termo de Securitização;
 - (c) 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;
 - (d) 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;
 - (e) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
 - (f) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
 - (g) 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;
 - (h) despesas com publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
 - (i) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

- (j) 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;
- (k) 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;
- (l) 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 suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pelo Cedente; e
- (m) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas neste Anexo.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade do Cedente. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Contrato de Cessão a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pelo Cedente:
 - (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
 - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;
 - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
 - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade do Cedente, que não pagas por esta.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Anexo

Declaração da Securitizadora

Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 da Resolução CVM 60, em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 94ª Emissão, em Classe Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Swiss Park Negócios Imobiliários Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e
- (v) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o n.º 132, encontra-se atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo

Declaração de Registro Atualizado perante a Comissão de Valores Mobiliários

Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 04.200.649/0001-07 (“**Emissora**”), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em Classe única, da 94ª emissão da Emissora, emitidos por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 94ª Emissão, em Classe Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Swiss Park Negócios Imobiliários Ltda., celebrado nesta data (“**Termo de Securitização**”), cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, declarar que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o n.º 132, encontra-se atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo

Declaração da Instituição Custodiante

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (**"Instituição Custodiante"**), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 94ª Emissão, em Classe Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Swiss Park Negócios Imobiliários Ltda., celebrado nesta data (**"Termo de Securitização"**) declara à **Companhia Província de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 (**"Securitizadora"**), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Securitizadora, (i) o Contrato de Cessão (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) o Termo de Securitização; e (iii) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização).

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu/sua diretor(a) estatutário(a): Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: RG n.º 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: **Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI**
Número da Emissão: 94º;
Número das Séries: Única;
Número de Classes: Única;
Emissor: **Companhia Província de Securitização**, CNPJ n.º 04.200.649/0001-07;
Quantidade: 25.000 (vinte e cinco mil) CRI;
Forma: Nominativa e escritural.

Declara, nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}*

Anexo

Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS						{=}
Via Digital							
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 94ª Emissão, em Classe Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Swiss Park Negócios Imobiliários Ltda., em 24 de fevereiro de 2025, entre a Emissora (abaixo identificada) e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 22.610.500/0001-88, referente à 94ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (abaixo identificada) (“Termo de Securitização”).							
EMISSIONA							
Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 (“Emissora”).							
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	24/02/25	21/08/28	94ª	Única	Até 25.000	R\$ 1.000,00	R\$25.000.000,00
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI							
Amortização			Juros Remuneratórios				
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa			Forma de Pagamento	
Não haverá atualização monetária.	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização		100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis			Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Lastro:		A totalidade dos Créditos Imobiliários.					
Forma:		Nominativa e Escritural					
Agente Fiduciário:		Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
Data do Termo de Securitização:		24 de fevereiro de 2025.					
Garantias:		As CCI contarão com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Contrato de Cessão: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) CF; (iv) Sobregarantia; e (v) Fundos.					
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR							
Nome, ou Denominação Social:				CPF ou CNPJ:			
{=}				{=}			
Endereço:		N.º		Complemento:			
{=}		{=}		{=}			
Cidade:		UF:		País:			
{=}		{=}		{=}			
CRI SUBSCRITOS							
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade de CRI			Valor Total a ser Integralizado			
{=}	R\$ {=}, em {=}			R\$ {=}, em {=}			
	R\$ {=}, em {=}			R\$ {=}, em {=}			
	R\$ {=}, em {=}			R\$ {=}, em {=}			
	R\$ {=}, em {=}			R\$ {=}, em {=}			
	R\$ {=}, em {=}			R\$ {=}, em {=}			
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO							
Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago de forma parcelada, em moeda corrente nacional, podendo sua Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização) ser diferente da data de celebração do Boletim de Subscrição. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.							
O “Preço de Integralização” significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data							

de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 94ª Emissão de CRI da Emissora.

Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora ou ao Agente Fiduciário por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

O Subscritor, neste ato, declara ainda:

- (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias, sob regime fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) ter ciência de que, na forma do artigo 27 da Lei n.º 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- (v) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (vi) ter ciência de que a Emissão foi originada e estruturada exclusivamente pela Emissora, sendo que a Securitizadora foi contratada única e exclusivamente como instituição intermediária para realizar a distribuição dos CRI no âmbito da Oferta;
- (vii) ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (viii) que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (ix) que, ao assinar este boletim, afirma a sua condição de investidor profissional, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidor Profissional", respectivamente);
- (x) ter ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Resolução CVM 160, não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;
- (xi) ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, sendo que a revenda dos CRI integralizados pelo Subscritor no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais;
- (xii) estar ciente e concordar que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- (xiii)
- (xiv) conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, bem como com os termos e condições dos demais documentos relativos à Oferta, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nos CRI;
- (xv) ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
- (xvi) possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
- (xvii) que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;
- (xviii) que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Oferta, o relatório de auditoria jurídica;
- (xix) que leu e está de acordo com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (xx) que leu e está de acordo com o Sumário de Securitização;
- (xxi) que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;
- (xxii) que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI: (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;

- (xxiii) *estar ciente de que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contém a totalidade das informações fornecidas pelo Cedente e Garantidores à Emissora, e, nesse sentido, isenta a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e suficiência de tais informações para a decisão de investimento nos CRI;*
- (xxiv) *saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;*
- (xxv) *que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;*
- (xxvi) *isentar de forma ampla, irrevogável e irretroatável, a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora;*
- (xxvii) *que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e*
- (xxviii) *(a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.*

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, {=} de {=} de {=}.

{=}

Subscritor

Companhia Província de Securitização

Emissora

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Anexo

Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e do Imposto de Renda ("IR") e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585").

Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de

dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“Não Residentes”) aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”) (“Não Residentes 4373”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 (“MP 2189-49”). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF n.º 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; 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. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Contribuição ao PIS e COFINS

A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei n.º. 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei n.º. 14.430, de 3 de agosto de 2022.

Imposto Sobre Operações Financeiras - Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”)

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato 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.

Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Anexo

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, ao Cedente, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, o Cedente, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, o Cedente, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, 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 Securitizadora, do Cedente ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares deste Anexo como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou do Cedente. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e o Cedente não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou do Cedente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e o Cedente não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, o Cedente e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no

futuro, é possível que o Cedente não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pelo Cedente, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e do Cedente

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, o Cedente e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou do Cedente, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou o Cedente serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos direitos creditórios dos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Direitos Creditórios dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será 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 Direitos Creditórios dos Créditos Imobiliários.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento do Cedente. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento do Cedente.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado

em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados na forma prevista no Contrato de Cessão, o Cedente não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, 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 ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pelo Cedente

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelo Cedente ou pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso o Cedente não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais,

previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados ao Cedente

Capacidade do Cedente de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade do Cedente de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelo Cedente e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

O Cedente depende dos serviços contínuos de seu administrador e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua no Cedente há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente o Cedente.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelos Devedores (Créditos Imobiliários), nos termos das Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários). Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nos Devedores (Créditos Imobiliários), sendo todos os fatores de risco a eles aplicáveis potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelos Devedores (Créditos Imobiliários) dos valores devidos no âmbito das Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários), conforme estabelecido no Contrato de Cessão. Não há garantia que os Devedores (Créditos Imobiliários) terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários). Sendo assim, caso os Devedores (Créditos Imobiliários) não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito das Escrituras de Venda e Compra (Créditos Imobiliários), a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos à análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e o Cedente, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas

de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre os CRI emitidos

A Medida Provisória n.º 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 n.º 2.158-35, não podemos garantir que os Direitos Creditórios ou os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Além disso, inexistente mercado ativo de negociação de créditos similares aos Créditos Imobiliários, de modo que a Emissora poderá ter dificuldades para vender tais Créditos Imobiliários, representado ativos de baixa liquidez. Deste modo, em caso ocorrência do descasamento acima referido e impossibilidade de alienação dos Créditos Imobiliários, não haverá recursos disponíveis para pagamento dos CRI, o que gerará perdas aos Investidores.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação 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 e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos

detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Financeiros

Há 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.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer outra forma de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Estrutural

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 estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

O Cedente poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou resgatar antecipadamente os Créditos Imobiliários mediante notificação enviada à Securitizadora. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. 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 tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco do Cedente, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelo Cedente e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelo Cedente. Portanto, a inadimplência do Cedente pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte do Cedente e/ou dos Devedores, conforme o caso, a Securitizadora 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, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI.

Na Data de Emissão, existem Créditos Imobiliários cujas CCI estão pendentes de averbação, a qual deverá ser concluída nos termos do Contrato de Cessão. Assim, as respectivas Alienações Fiduciárias somente serão constituídas e sub-rogadas à Securitizadora após a devida averbação nas respectivas matrículas das Unidades. A não averbação no prazo estipulado nos Documentos da Operação implicará a não constituição da referida garantia, o que pode afetar os Investidores em um cenário de inadimplência.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal foi conduzida por escritório especializado, e teve escopo limitado ao Cedente, aos Garantidores e às Garantias, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes do Cedente e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome do Cedente e com relação às Garantias. Eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria podem existir e causar impacto na situação econômico, jurídico e financeira de alguma das Partes mencionadas, o que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Além disso, cabe observar que alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de Emissão do CRI. Ademais, as certidões emitidas pelo órgão municipal competente atestando a inexistência de multas, débitos, e/ou infrações ambientais não foram apresentadas até a data de conclusão da auditoria legal, sendo a apresentação mantida como obrigação do Cedente e dos Garantidores, bem como Condição Precedente.

A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências do Cedente e da Securitizadora; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à constituição, eficácia e validade das Garantias. A realização de auditoria legal com escopo limitado, conforme determinado entre as partes da Operação, não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

Licenciamento junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)

O Empreendimento não foi objeto de análise perante o IPHAN, de modo que é possível que a referida autarquia venha a exigir a realização de licenciamento no decorrer das obras, o que pode acarretar eventual embargo e, consequentemente, pedidos de rescisão contratual por parte dos Devedores. Neste caso, é possível que o fluxo de pagamentos de Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios seja afetado, o que pode impactar os Titulares dos CRI.

Desapropriação

O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

O Cedente e/ou os Devedores podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução das Escrituras de Venda e Compra, do Contrato de Cessão e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

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.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação do Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Anexo Fórmulas

- (1) **Prêmio de Pagamento Antecipado:** O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Saldo Devedor dos CRI} \times 2,00\%$$

Onde:

Saldo Devedor dos CRI: somatório do saldo devedor dos CRI, na Data de Pagamento.

- (2) **Razão de Garantia:** A Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG = (VP + \text{Saldo dos Fundos} + \text{Saldo em Conta}) / SDA$$

Onde:

RG = Razão de Garantia (165%);

Saldo dos Fundos = somatório dos valores disponíveis nos Fundos;

VP = o valor presente de todos os Créditos Imobiliários (Razão de Garantia) que ainda não tenham sido quitados, trazidos a valor presente pela taxa de 12% a.a. (doze por cento ao ano). Desta forma, a projeção das parcelas futuras dos Créditos Imobiliários (Razão de Garantia) será baseada na última parcela emitida por cada Devedor;

SDA = saldo devedor atualizado do CRI no último dia do mês imediatamente anterior à Data de Verificação de Enquadramento.

- (3) **Recursos Restituíveis:** Os Recursos Restituíveis em um determinado mês serão calculados de acordo com as seguintes fórmulas:

- (a) No período (i) entre a Data de Emissão e a Data de Entrega, ou, ainda, (ii) após a Data de Entrega, enquanto não atingido o total de vendas de mais de 40% (quarenta por cento) das Unidades e/ou não alcançada a Razão de Garantia acima de 190% (cento e noventa por cento):

$$65\% \times \text{Recebíveis de Vendas de Unidades à Vista no mês} + 55\% \times \text{Recebíveis das Demais Vendas de Unidades no mês}$$

- (b) Após a Data de Entrega (inclusive), quando observado, cumulativamente, o total de vendas de mais de 40% (quarenta por cento) das Unidades e a Razão de Garantia acima de 190% (cento e noventa por cento):

$$70\% \times \text{Recebíveis de Vendas de Unidades à Vista no mês} + 70\% \times \text{Recebíveis das Demais Vendas de Unidades no mês}$$

Anexo

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	20J0612532	R\$ 32.400.000,00	32400	IPCA + 7,5000 %	3	20	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	20J0705977	R\$ 8.100.000,00	8100	IPCA + 7,5000 %	3	21	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	21B0591574	R\$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 8,5000 %	3	29	15/02/2021	21/03/2041	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	22C0927973	R\$ 85.000.000,00	85000	CDI + 5,5000 %	3	52	23/03/2022	07/04/2025	ALPHA LAKE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	22H1318883	R\$ 36.900.000,00	36900	CDI + 5,5000 %	16	1	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	22H1319855	R\$ 43.100.000,00	43100	CDI + 5,5000 %	16	2	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	22H1320252	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,5000 %	16	3	18/08/2022	26/09/2025	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	22I0867063	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,5000 %	20	1	19/09/2022	28/09/2027	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	23K0020405	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	09/11/2023	28/11/2030	GENIAL (ALUGUEL)	Adimplente	
CRA	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	CRA02300V0V	R\$ 70.000.000,00	70000	3%	7	ÚNICA	15/12/2023	29/12/2033	GENIAL	Adimplente	
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24D2944088	R\$ 46.265.707,00	46265707	IPCA	55	1	15/04/2024	25/04/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24D3057483	R\$ 11.566.427,00	11566427	Não há	55	2	15/04/2024	27/06/2044	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24G1896218	R\$ 72.200.000,00	72200	IPCA + 10,0000 %	62	1	22/07/2024	31/07/2034	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24K1726028	R\$ 50.000.000,00	50000000	IPCA + 10,0000 %	85	ÚNICA	13/11/2024	21/11/2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L1347285	R\$ 8.008.000,00	8008	IPCA + 11,0000 %	75	ÚNICA	06/12/2024	20/12/2028	SOMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L1790108	R\$ 91.875.000,00	91875	CDI + 1,1500 %	1	1	17/12/2024	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L1790261	R\$ 188.125.000,00	188125	IPCA + 9,1146 %	1	2	17/12/2024	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L1790264	R\$ 26.250.000,00	26250	IPCA + 9,1146 %	1	3	17/12/2024	15/07/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L1790330	R\$ 43.750.000,00	43750	IPCA + 9,5000 %	1	4	17/12/2024	15/09/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24J3510650	R\$ 34.000.000,00	34000	IPCA + 12,2500 %	79	ÚNICA	17/12/2024	19/12/2028	BOULEVARD JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L2473636	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 9,5500 %	92	ÚNICA	18/12/2024	17/12/2029	PATRIMONIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L2014595	R\$ 50.000.000,00	50000	4,35%	88	ÚNICA	20/12/2024	07/02/2028	PAGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L0004210	R\$ 40.000,00	40000	IPCA + 9,4000 %	87	1	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L2414903	R\$ 40.000,00	40000	IPCA + 11,4000 %	87	2	12/12/2024	27/11/2045	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	24L0004208	R\$ 25.000,00	25000	IPCA + 10,5000 %	87	3	12/12/2024	27/11/2045	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GMU3Z-V27WL-U7CXG-GPYM8

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Jessica Scanavaque de Castro (CPF 427.033.588-22)

Rafael Toni (CPF 383.115.638-70)

Daniele Marques Nunes (CPF 007.794.500-00)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GMU3Z-V27WL-U7CXG-GPYM8>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>