



VITA
CON

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 126ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 04.200.649/0001-07

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 132 - Categoria S1
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo, SP

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

Sociedade Anônima

CNPJ/MF nº 11.144.772/0001-13

Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo, SP

No valor total de até

R\$ 31.000.000,00
(trinta e um milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRPVSCCR17P1

Registro da Oferta: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/743

A COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, SOCIEDADE POR AÇÕES COM REGISTRO DE COMPANHIA SECURITIZADORA PERANTE A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") NA CATEGORIA "S1", SOB O Nº 132, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI, Nº 550, 4º ANDAR, CIDADE MONÇÕES, CEP 04571-925, INSCRITA NO CADASTRO NACIONAL DE PESSOA JURÍDICA DO MINISTÉRIO DA FAZENDA ("CNPJ/MF") SOB O Nº 04.200.649/0001-07 ("EMISSIONA" OU "SECURITIZADORA"), ESTÁ REALIZANDO A EMISSÃO DE 31.000 (TRINTA E UM MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE ("CRI"), NOMINATIVOS, ESCRITURAS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA SUA 126ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO ("EMISSIONA" OU "OPERAÇÃO"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$ 1.000,00 (UM MIL REAIS) ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI"), PERFIZENDO, NA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, QUAL SEJA, 25 DE NOVEMBRO DE 2025 ("DATA DE EMISSÃO"), O MONTANTE TOTAL DE R\$ 31.000.000,00 (TRINTA E UM MILHÕES DE REAIS) ("OFERTA" E "VALOR TOTAL DA EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE). NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022 ("RESOLUÇÃO CVM 160"), OBSERVADO QUE ESSE VALOR PODE SER DIMINUÍDO EM VIRTUDE DE DISTRIBUIÇÕES PARCIAIS (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), DESDE QUE HAJA COLOCAÇÃO DE CRI EQUIVALENTE A, NO MÍNIMO, R\$ 1.000.000,00 (UM MILHÃO DE REAIS) ("MONTANTE MÍNIMO"). OS CRI TÊM PRAZO DE VENCIMENTO DE 1.522 (MIL QUINHENTOS E VINTE E DOIS) DIAS, CONTADOS DA DATA DE EMISSÃO, COM VENCIMENTO FINAL EM 25 DE JANEIRO DE 2030 ("DATA DE VENCIMENTO"), RESSALVADAS AS HIPÓTESES DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E/OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO NÃO SERÁ ATUALIZADO MONETARIAMENTE. SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI, CONFORME O CASO, INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS EQUIVALENTES A 100% (CEM POR CENTO) DA VARIAÇÃO ACUMULADA DAS TAXAS MÉDIAS DIÁRIAS DO DI - DEPÓSITOS INTERFINANCEIROS DE UM DIA, "OVER EXTRA GRUPO", EXPRESSA NA FORMA PERCENTUAL AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADA E DIVULGADA DIARIAMENTE PELA B3 S.A. - BRASIL BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3, ENTIDADE ADMINISTRADORA DOS AMBIENTES DE BOLSA E BALCÃO PARA REGISTRO, NEGOCIAÇÃO, COMPENSAÇÃO, LIQUIDACÃO E DEPÓSITO CENTRALIZADO DE ATIVOS, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL, COM SEDE NA PRAÇA ANTÔNIO PRADO, Nº 48, CENTRO, CEP 01010-901, SÃO PAULO, SP, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 09.346.801/0001-25 ("B3"), POR MEIO DE INFORMATIVO DIÁRIO DISPONÍVEL NA PÁGINA DA INTERNET ([HTTP://WWW.B3.COM.BR](http://www.b3.com.br)) ("TAXA DI"). ACRESCEDE DE UMA SOBRETAXA DE 2,85% (DOIS INTeiros E OITENTA E CINCO CENTÉSIMOS POR CENTO) AO ANO, COM BASE EM UM ANO COM 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS E PAGOS DE ACORDO COM O CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS ("REMUNERAÇÃO"), CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA PRO RATA TEMPORIS POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI OU DA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI IMEDIATAMENTE ANTERIOR, CONFORME O CASO, ATÉ A DATA DE SEU EFETIVO PAGAMENTO E PAGOS AO FINAL DE CADA PERÍODO QUE SE INICIA: (I) A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI (INCLUSIVE) DA RESPECTIVA SÉRIE E TERMINA NA PRIMEIRA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DA RESPECTIVA SÉRIE, NO CASO DO PRIMEIRO PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO; OU (II) ÚLTIMA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO (INCLUSIVE) DA RESPECTIVA SÉRIE, E TERMINA NA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DA RESPECTIVA SÉRIE, NO CASO DOS DEMAIS PERÍODOS DE CAPITALIZAÇÃO ("PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO"). A REMUNERAÇÃO SERÁ CALCULADA CONFORME FÓRMULAS DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. A EMISSORA INSTITUIRÁ O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), AS GARANTIAS, OS VALORES QUE VENHAM A SER DEPOSITADOS NA CONTA CENTRALIZADORA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), INCLUINDO OS FUNDOS (CONFORME DEFINIDOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO), NOS TERMOS DA LEI Nº 14.430, DE 3 DE AGOSTO DE 2022 ("LEI 14.430") E ARTIGO 2º, INCISO VIII DO SUPLENTO À RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021 ("RESOLUÇÃO CVM 60"), O OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO SERÁ DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSARÁ A CONSTITUIR O PATRIMÔNIO SEPARADO DESTINANDO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRI E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO RESPECTIVO REGIME FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DA LEI 14.430. A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, COM SEDE NA RUA GILBERTO SABINO Nº 215, 4º ANDAR, PINHEIROS, SÃO PAULO, SP, CEP 05425-020, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 22.610.500/0001-88, SERÁ NOMEADA PARA REPRESENTAR, PERANTE A EMISSORA E QUAISQUER TERCEIROS, OS INTERESSES DA COMUNHÃO DOS TITULARES DOS CRI E ("AGENTE FIDUCIÁRIO"). OS CRI SERÃO DEPOSITADOS PARA (I) DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO, POR MEIO DO MDA - MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 ("MDA"), SENDO A LIQUIDACÃO FINANCEIRA DA DISTRIBUIÇÃO REALIZADA POR MEIO DA B3; E (II) NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO CETIP21 - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ("CETIP21"), SENDO A LIQUIDACÃO FINANCEIRA DA NEGOCIAÇÃO E DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3. NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI.

A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI É INTERMEDIADA PELA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CONFORME A CIMA QUALIFICADA, NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA ("INTERMEDIÁRIA LÍDER" OU "COORDENADOR LÍDER"). OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS PUBLICAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME ABAIXO DEFINIDOS ("INVESTIDORES").

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 21 A 31, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DO ACESSOR JURÍDICO, DO AUDITOR INDEPENDENTE, DO ESCRITURADOR E DO CUSTODIANTE" E A CVM NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS", NA PÁGINA 77 DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DESTE PROSPECTO.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DESTE PROSPECTO.

NESSA SENTIDO, PELO FATO DE A OFERTA SEGUIR O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, DESTINADA APENAS A INVESTIDORES QUALIFICADOS, OS CRI SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS COM INVESTIDORES QUALIFICADOS OU INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NÃO SENDO ADMITIDA A NEGOCIAÇÃO COM O PÚBLICO EM GERAL, TENDO EM VISTA QUE A DEVEDORA NÃO CUMPRE REQUISITOS PREVISTOS NO §1º E §11 DO ARTIGO 33 DA RESOLUÇÃO CVM 60 E NO INCISO II, PARÁGRAFO ÚNICO, DO ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.

NÃO HAVERÁ O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA; DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS CRI SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO, DA B3, E DA CVM.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO, INCLUINDO A POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO OU O VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS, ACARREARÁ O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO, ASSIM, A EXPECTATIVA DOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDADA PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO", NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO.

OS CRI NÃO SERÃO OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SEUS CONSULTORES FINANCEIROS E JURÍDICOS OS RISCOS DE INADIMPLENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA FOI DISPONIBILIZADO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3 EM 05 DE DEZEMBRO DE 2025.

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DO TÍTULO QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS.

NOS TERMOS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO (I) "CATEGORIA": RESIDENCIAL; (II) "CONCENTRAÇÃO": CONCENTRADO; (III) "TIPO DE SEGMENTO": APARTAMENTOS OU CASAS; (IV) "TIPO DE CONTRATO LASTRO": CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES IMOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPIES SUJEITAS A ALTERAÇÕES. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI, FAVOR CONSULTAR A SEÇÃO "CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI" NA PÁGINA 80 DESTE PROSPECTO.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA



A data deste Prospecto Definitivo é 05 de dezembro de 2025.



VITA
CON

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve Descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Emissora	1
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	3
2.4. Identificação do Público-Alvo	3
2.5. Valor Total da Oferta	4
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável	4
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	16
3.1. Destinação de Recursos pela Emissora	16
3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos	16
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	19
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	19
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	19
4. FATORES DE RISCO	21
5. CRONOGRAMA DA OFERTA	32
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	34
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)	34
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário	34
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	35
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	35
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento	35
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	35
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	37
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	37
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	37
8.3. Autorizações Societárias.....	37
8.4. Regime de Distribuição.....	37
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa	38
8.6. Formador de Mercado	38
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização	38
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento	38
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	39
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.....	39
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	39
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	39
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	39
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	40
10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários.....	40



**VITA
CON**

10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão	48
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	48
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito	48
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento	48
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	49
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais	49
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	49
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	50
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:	56
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários	58
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	59
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	59
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil	59
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS GARANTIDORES	60
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	60
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	60
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social	60
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado	61
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	66
13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	72
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta:	72



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 73

- 14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 73
- 14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta 73

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....75

- 15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 75
- 15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 75
- 15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima..... 75
- 15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração da Emissora que deliberou a Emissão. 76
- 15.5. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto, e Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto 76
- 15.6. Termo de Securitização, conforme Anexo IV deste Prospecto 76
- 15.7. Termo de Emissão, conforme Anexo V deste Prospecto 76

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS 77

- 16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 77
- 16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta..... 77
- 16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 77
- 16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais..... 77
- 16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 78
- 16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Agente Liquidante da emissão 78
- 16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 78
- 16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM 78
- 16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 79
- 16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 79

17. OUTRAS INFORMAÇÕES DA OFERTA.....80

- 17.1. Fluxograma da Oferta..... 80
- 17.2. Classificação dos CRI..... 80
- 17.3. Assembleia de Titulares dos CRI 80
- 17.4. *Duration* dos CRI..... 80

**VITA
CON**



ANEXOS

ANEXO I	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO	83
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA	105
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA	127
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO	153
ANEXO V	TERMO DE EMISSÃO	307
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C”, DA RESOLUÇÃO CVM 160	473
ANEXO VII	INSTRUMENTO DE DECISÃO DE SÓCIA ÚNICA DA GARANTIDORA PESSOA JURÍDICA QUE DELIBEROU SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS	477
ANEXO VIII	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS	483
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	491
ANEXO X	DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA DEVEDORA REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	495
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA AUTORIZANDO A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA	559

**VITA
CON**



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 21 A 31 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

2.1 Breve Descrição da Oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”) e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, de até 31.000 (trinta e um mil) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**” e “**Oferta**”, respectivamente), da 1ª (primeira) série da 126ª (centésima vigésima sexta) emissão da **Companhia Província de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1”, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 04.200.649/0001-07 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), lastreados em créditos imobiliários devidos pela **Vitacon Participações S.A.**, sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13 (“**Devedora**”). A Oferta foi registrada sob o rito automático, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea (b) e 27, inciso II, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do *Código de Ofertas Públicas* da ANBIMA em vigor (“**Código ANBIMA**”), e é destinada aos Investidores, observado que a quantidade total dos CRI inicialmente ofertada, qual seja, até 31.000 (trinta e um mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo, na Data de Emissão (conforme abaixo definido), o montante total de até R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), nos termos da Resolução CVM 160, observado que esse valor pode ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo correspondente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“**Montante Mínimo**”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do respectivo Montante Mínimo, observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta dos CRI poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização e, consequentemente, o eventual saldo das Notas (conforme abaixo definido) será cancelado pela Devedora, observado o disposto no Termo de Emissão (conforme abaixo definido).

Os CRI foram emitidos no âmbito da 126ª (centésima vigésima sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (“**Emissão**”), realizada em 3 (três) séries, sendo que esta Oferta abrange apenas os CRI da 1ª (primeira) série, distribuída mediante melhores esforços de colocação, sob a coordenação da própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, do Termo de Securitização (conforme definido abaixo) e do *Contrato de Distribuição Pública Sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 Séries, da 126ª Emissão da Companhia Província de Securitização* (“**Contrato de Distribuição**”), celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 24 de novembro de 2025.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM 160.

A Oferta é irrevogável e está sujeita a condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

No âmbito da Oferta dos CRI, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI deverá celebrar boletim de subscrição junto à Emissora, durante o período previsto no Cronograma da Oferta constante da seção “5. Cronograma da Oferta” deste Prospecto (“**Período de Distribuição**”), sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. O Período de Distribuição apenas terá início após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta perante a CVM e a divulgação do anúncio de início da Oferta dos CRI (“**Anúncio de Início da Oferta**”), conforme definido no inciso XV do art. 2º da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA. PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, WWW.GOV.BR/CVM (NESTE WEBSITE ACESSAR EM “REGULADOS”, CLICAR EM “REGULADOS CVM (SOBRE E DADOS ENVIADOS À CVM)”, CLICAR EM “COMPANHIAS”, POSTERIORMENTE CLICAR EM “INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS ENVIADAS À CVM”, BUSCAR “COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO”. EM SEGUIDA, CLICAR EM “PROVÍNCIA”, SELECIONAR “EXIBIR FILTROS E PESQUISA”, E POSTERIORMENTE NO CAMPO “CATEGORIA” SELECIONAR “FRE – FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA”, E SELECIONAR “PERÍODO” NO CAMPO “PERÍODO DE ENTREGA”, E POSTERIORMENTE PREENCHER NO CAMPO “DE:” A DATA DE



31/12/2018 E PREENCHER NO CAMPO “ATÉ:” A DATA DA CONSULTA. EM SEGUIDA, CLICAR EM “CONSULTAR”. PROCURE PELO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA QUE SERÁ CONSULTADO. NA COLUNA “AÇÕES”, CLIQUE NO PRIMEIRO ÍCONE (IMAGEM: UMA LUPA SOBRE UM PAPEL DOBRADO; DESCRIÇÃO “VISUALIZAR O DOCUMENTO”) E, EM SEGUIDA, CLICAR EM “SALVAR EM PDF”. CERTIFIQUE-SE DE QUE TODOS OS CAMPOS ESTÃO SELECIONADOS E, POR FIM, CLICAR EM “GERAR PDF” PARA FAZER O **DOWNLOAD**) [HTTPS://WWW.PROVINCIASECURITIZADORA.COM.BR/INDEX#DIVINSTITUCIONAL](https://www.provinciasecuritizadora.com.br/index#divinstitucional) (NESTE **WEBSITE**, ACESSAR EM “ASSUNTO”, “REGULADOS”, PROCURAR POR “FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA” E, AO LADO DIREITO, CLICAR EM “ACESSAR DOCUMENTO”).

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco “Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora”, constante da seção “Fatores de Risco”, na página 28 deste Prospecto Definitivo.

Breve Histórico

A Emissora foi constituída em 18 de outubro de 2000, sob a denominação de “Companhia Província de Securitização de Créditos Imobiliários”, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.200.649/0001-07, sendo que até 2016 não possuía nenhum histórico operacional. Em 2017 foi emitido o primeiro certificado de recebíveis imobiliários da Emissora. Em 2018 a Emissora passou a ser denominada como “Companhia Província de Securitização” e em 2021 foi emitido o primeiro certificado de recebíveis do agronegócio.

A Emissora realizou 131 (cento e trinta e uma) emissões de certificado de recebíveis imobiliários, com valor total de R\$ 7.831.788.000,00 (sete bilhões, oitocentos e trinta e um milhões, setecentos e oitenta e oito mil reais.), 16 (dezesesseis) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, com valor total de R\$ 1.497.603.000,00 (um bilhão, quatrocentos e noventa e sete milhões, seiscentos e três mil reais.) e 1 (um) certificado de recebível de direitos creditórios com valor total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), até 31 de dezembro de 2024.

Saldo atualizado das ofertas públicas emitidas

Em 31 de dezembro de 2024, a Emissora possuía 95 (noventa e cinco) emissões de certificado de recebíveis imobiliários, com valor total de R\$ 6.557.437.000,00 (seis bilhões, quinhentos e cinquenta e sete milhões, quatrocentos e trinta e sete mil reais), 12 (doze) emissões e certificados de recebíveis do agronegócio, com valor total de R\$ 1.316.103.000,00 (um bilhão, trezentos e dezesseis milhões e cento e três mil reais.) e R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), em circulação.

Porcentagem de CRA e CRI emitidos com patrimônio separado

Até a presente data, todos os certificados de recebíveis emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado.

Porcentagem de CRA e CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, nenhum dos certificados de recebíveis emitidos pela Emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de dezembro de 2024, era de R\$ 8.129.000,00 (oito milhões, cento e vinte e nove mil reais).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

Emissora não possui processos relacionados diretamente a companhia e não possui empresas controladas.

Regime Fiduciário

Nos termos previstos no artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessa conta (em conjunto, “**Créditos do Patrimônio Separado**”), segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado (“**Regime Fiduciário**”).

Patrimônio Separado

Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário instituído pela Emissora, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora (“**Patrimônio Separado**”), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os titulares dos CRI (“**Titulares de CRI**”), não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.



Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previsto no Termo de Securitização.

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras reguladas pela Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

Conforme descrito no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (**"Termo de Securitização"**), em decorrência da 3ª (terceira) emissão de notas comerciais escriturais, para colocação privada, emitidas pela Devedora, que totalizam até 70.000 (setenta mil) notas comerciais, sendo (i) 31.000 (trinta e um mil) notas comerciais da 1ª (primeira) série (**"Notas (Série 1)"**), (ii) 30.000 (trinta mil) notas comerciais da 2ª (segunda) série (**"Notas (Série 2)"**); e (iii) 9.000 (nove mil) notas comerciais da 3ª (terceira) série (**"Notas (Série 3)"**), no valor total de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), nos termos do *Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.*, celebrado entre a Devedora, a Emissora e os Garantidores (abaixo definidos) (**"Notas"** e **"Termo de Emissão"**, respectivamente), integralmente subscritas pela Emissora, a Emissora passou a deter direito de crédito em face da Devedora, correspondente à obrigação de pagamento de todos os direitos creditórios decorrentes das Notas correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da Resolução CVM 60 e do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 (**"Ofício CVM"**), que contam com as características descritas na seção "10. Informações Sobre os Créditos Imobiliários" deste *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª (Primeira) série, da 126ª (centésima vigésima sexta) Emissão da Companhia Província de Securitização ("Prospecto" ou "Prospecto Definitivo" e "Créditos Imobiliários", respectivamente).*

- (i) Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;
- (ii) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição;
- (iii) A Emissora é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em relação à Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (iv) O público-alvo de negociação é Investidor Qualificado e Investidor Profissional, não sendo admitida a negociação com o público em geral;
- (v) Não há coobrigação da Emissora, e;
- (vi) Analisar a seção de Fatores de Risco da página 21 deste Prospecto.

2.4. Identificação do Público-Alvo

A Oferta é destinada a: **(1)** investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (**"Resolução CVM 30"**), quais sejam: (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) assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes; e (ix) fundos patrimoniais (**"Investidor Profissional"**). Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do órgão de governo competente na esfera federal; e **(2)** aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: (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 (“Investidor Qualificado” ou “Investidor”), sendo que poderá ser admitida a participação de “Pessoas Vinculadas”, assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da oferta será de até R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável

Os CRI objeto da presente Oferta contam com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (mil reais).
Quantidade	Serão emitidos até 31.000 (trinta e um mil) CRI.
Distribuição Parcial	A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Coordenador Líder, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.
Montante Mínimo	Significa a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, 1.000 (mil) CRI, perfazendo o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
Opção de Lote Adicional	Não será admitida opção de lote adicional previsto no artigo 50 da Resolução CVM 160.
Código ISIN dos CRI	Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRPVSCCRI7P1 para os CRI.
Classificação de Risco (Rating)	Não foi contratada agência de classificação de riscos.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 25 de novembro de 2025.
Classificação ANBIMA	Nos termos das <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA</i> , em vigor desde 24 de março de 2025, os CRI são classificados como: (i) “Residencial”, tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); (ii) “Concentrado”, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; (iii) “Apartamentos ou Casas”, uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e (iv) “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que são lastreados nas Notas, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
Prazo e Data de Vencimento	Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada da totalidade dos CRI em razão da ocorrência de seu resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de duração de 1.522 (mil quinhentos e vinte e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 25 de janeiro de 2030 (“Data de Vencimento”).
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

Remuneração dos CRI

Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Remuneração"**), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada período que se inicia na: (i) primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive) da respectiva série, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive) da respectiva série, no caso dos demais Períodos de Capitalização (**"Período de Capitalização"**).

A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde

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

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$Fator \text{ Juros}$ = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator \text{ Juros} = (Fator \text{ DI} \times Fator \text{ Spread})$$

Onde:

$Fator \text{ DI}$ = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento dos CRI (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator \text{ DI} = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde:

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

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro.

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 de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

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

$$Fator \text{ Spread} = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

$Spread$ = 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) para os CRI.

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.



**VITA
CON**



Para fins de cálculo da remuneração:

O fator resultante da expressão $(1 + TD_{I_k})$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TD_{I_k})$, 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;

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 23 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26, 25, 24 e 23 são Dias Úteis).

Periodicidade de pagamento da Remuneração dos CRI

Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos conforme as datas previstas na tabela abaixo:

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
1	24/12/2025	0,0000%	Sim	Não
2	23/01/2026	0,0000%	Sim	Não
3	25/02/2026	0,0000%	Sim	Não
4	25/03/2026	0,0000%	Sim	Não
5	24/04/2026	0,0000%	Sim	Não
6	25/05/2026	0,0000%	Sim	Não
7	25/06/2026	0,0000%	Sim	Não
8	24/07/2026	0,0000%	Sim	Não
9	25/08/2026	0,0000%	Sim	Não
10	25/09/2026	0,0000%	Sim	Não
11	23/10/2026	0,0000%	Sim	Não
12	25/11/2026	0,0000%	Sim	Não
13	24/12/2026	0,0000%	Sim	Não
14	25/01/2027	0,0000%	Sim	Não
15	25/02/2027	0,0000%	Sim	Não
16	25/03/2027	0,0000%	Sim	Não
17	23/04/2027	0,0000%	Sim	Não
18	25/05/2027	0,0000%	Sim	Não
19	25/06/2027	0,0000%	Sim	Não
20	23/07/2027	0,0000%	Sim	Não



**VITA
CON**



	21	25/08/2027	0,0000%	Sim	Não
	22	24/09/2027	0,0000%	Sim	Não
	23	25/10/2027	0,0000%	Sim	Não
	24	25/11/2027	0,0000%	Sim	Não
	25	24/12/2027	0,0000%	Sim	Não
	26	25/01/2028	0,0000%	Sim	Não
	27	25/02/2028	0,0000%	Sim	Não
	28	24/03/2028	0,0000%	Sim	Não
	29	25/04/2028	0,0000%	Sim	Não
	30	25/05/2028	0,0000%	Sim	Não
	31	23/06/2028	0,0000%	Sim	Não
	32	25/07/2028	0,0000%	Sim	Não
	33	25/08/2028	0,0000%	Sim	Não
	34	25/09/2028	0,0000%	Sim	Não
	35	25/10/2028	0,0000%	Sim	Não
	36	24/11/2028	0,0000%	Sim	Não
	37	22/12/2028	0,0000%	Sim	Não
	38	25/01/2029	0,0000%	Sim	Não
	39	23/02/2029	0,0000%	Sim	Não
	40	23/03/2029	0,0000%	Sim	Não
	41	25/04/2029	0,0000%	Sim	Não
	42	25/05/2029	0,0000%	Sim	Não
	43	25/06/2029	0,0000%	Sim	Não
	44	25/07/2029	0,0000%	Sim	Não
	45	24/08/2029	0,0000%	Sim	Não
	46	25/09/2029	0,0000%	Sim	Não
	47	25/10/2029	0,0000%	Sim	Não
	48	23/11/2029	0,0000%	Sim	Não
	49	24/12/2029	0,0000%	Sim	Não
	50	25/01/2030	100,0000%	Sim	Não
Repactuação Programada		Os CRI não serão objeto de repactuação programada.			



Periodicidade de pagamento da amortização dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, conforme tabela apresentada acima.
Hipóteses de resgate e amortização antecipada dos CRI	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado nas hipóteses de (i) resgate antecipado facultativo dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Notas, sendo o Resgate Antecipado Facultativo das Notas devidamente indicado na página 43 do presente Prospecto; e (ii) resgate antecipado compulsório dos CRI em decorrência do Vencimento Antecipado das Notas, sendo os Eventos de Vencimento Antecipado das Notas, bem como, os respectivos trâmites indicados nas páginas 43 e 48 do presente Prospecto (" Resgate Antecipado dos CRI ") ou os CRI poderão ser objeto de amortização antecipada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, em decorrência da Amortização das Notas, cujos respectivos estão indicados na página 41 do presente Prospecto (" Amortização Antecipada dos CRI ").
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes garantias (em conjunto, as "Garantias"): (A) "Aval": os Avalistas (conforme abaixo definidos) prestaram garantia fidejussória, no âmbito do Termo de Emissão, em favor da Emissora, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 366 821, 822, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil ("Aval"), para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; (B) "Alienação Fiduciária de Imóveis" ou "AFI": o Garantidor AFI (conforme abaixo definido) constituirá, em favor da Emissora, por meio do <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ("Contrato de AFI"), a alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia(s), conforme identificados no(s) Contrato(s) de AFI; (C) "Alienação Fiduciária de Participações" ou "AFP": o Garantidor AFP (conforme abaixo definido) constituirá em favor da Emissora, por meio do <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> ("Contrato de AFP"), a garantia de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas do capital social da Oceano Negro (conforme abaixo definido) ("Participações") e sobre todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela sociedade ao respectivo Garantidor AFP ("Distribuições"); (D) "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" ou "CF": o Garantidor CF (conforme abaixo definido) constituirá, por meio do <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ("Contrato de CF" e, quando em conjunto com o Contrato AFI e o Contrato de AFP, "Contratos de Garantia"), a garantia de cessão fiduciária sobre todos os direitos creditórios, presentes e futuros oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos em cada Contrato de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s) ("Direitos Creditórios"); (E) "Fundo(s)": serão constituídos, na Conta Centralizadora, os seguintes Fundo(s): (E.1) Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, que conterà recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) sobre os recursos oriundos da primeira integralização dos CRI. (E.2) Fundo de Reserva: O fundo de reserva a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, que conterà os recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente a



**VITA
CON**



R\$ 1.051.004,92 (um milhão, cinquenta e um mil e quatro reais e noventa e dois centavos) sobre os recursos oriundos da primeira integralização dos CRI.

(E.3) Fundo de Obras: O fundo de obras a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, que conterà recursos necessários para fazer frente ao pagamento das despesas incorridas pela Devedora com as obras do(s) Empreendimento(s).

Para fins do aqui disposto, são considerados:

“**Garantidores**”, são, quando mencionados em conjunto:

(i) Devedora, na qualidade de Garantidora AFP, e para fins do(s) Fundo(s);

(ii) **Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.098.223/0001-74, na qualidade de Avalista, Garantidor AFI e Garantidor CF (“**Oceano Negro**”); e

(iii) **Alexandre Lafer Frankel**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 28.925.289-1, SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 269.120.538-07, casado sob o regime de separação de bens, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo, SP, na qualidade de Avalista (“**Alexandre**” e, quando em conjunto com a Oceano Negro, “**Avalistas**”).

“**Contrato de Direitos Creditórios**”: Cada instrumento celebrado pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento do referido devedor, e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios.

“**Devedor de Direitos Creditórios**”: É cada pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios.

“**Imóvel(is) Destinatários**”:

Matrícula	Cartório	Endereço	Sociedade Destinatária
175.872	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Mourato Coelho nºs 114,120-fundos,124, 126,132,134,140 e 148, Pinheiros, CEP 05417-000, São Paulo/SP	Oceano Negro
85.415	Ofício de Registro de Imóveis de Barueri	Av. Piracema, n.º 535 a 669 com Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 1221, Bairro Alphaville Industrial, Cidade de Barueri – Estado de São Paulo, CEP 06455-000	Cometa Dourado Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 49.509.556/0001-05

* Fração ideal do imóvel objeto da matrícula n.º 85.415 (“matrícula-mãe”), correspondente à futura unidade autônoma unidade comercial 04 do Complexo Imobiliário “Condomínio Shopping Center Tamboré”, a ser subdividida 03 (três) unidades autônomas (Unidade Torre 1, Unidade Torre 2 e Unidade Expansão Shopping), com área de terreno exclusivo de 8.296,86m², área de terreno comum de 3.289,86m², área de terreno total de 12.086,72m² e fração ideal de 7,5439% do domínio útil do imóvel a ser destacado da “matrícula-mãe”

“**Imóvel(is) Garantia**”: O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no(s) Contrato(s) de AFI.

“**Empreendimento(s)**”: O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Oceano Negro, denominado “*Vitacon Mourato Coelho*”, no respectivo Imóvel Destinatário.

“**Despesas da Operação**” ou “**Despesas**”: São, quando mencionadas em conjunto, as despesas iniciais e recorrentes descritas no item 14.2. deste Prospecto e no Capítulo “Despesas” do Termo de Securitização, bem como as despesas extraordinárias previstas no Anexo “Despesas da Operação” do Termo de Securitização.



Lastro	Os CRI terão como lastro os Créditos Imobiliários consubstanciados nas Notas, emitidas pela Devedora em favor da Emissora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção “10. Informações sobre os Créditos Imobiliários”, na página 40 deste Prospecto.
Existência ou Não de Regime Fiduciário	Nos termos previstos na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os (i) Créditos Imobiliários representados pelas cédulas de crédito imobiliário (“CCI”) emitidas pela Emissora nos termos do “<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritura</i>”, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (abaixo definida) (“<i>Escritura de Emissão de CCI</i>”), bem como sobre as Garantias, os Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização) e sobre a conta corrente n.º 97047-6, agência n.º 2419, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado (“Conta Centralizadora”).
Quórum mínimo para deliberação em Assembleia	A assembleia especial de titulares dos CRI (“Assembleia”) poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, e será instalada, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização: (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, um terço dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Independentemente da convocação prevista acima, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60. Na Assembleia acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (waiver). 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. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre 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 observado do disposto no Termo de Securitização. 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 no Termo de Securitização, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As Despesas que eventualmente não tenham sido saldas na forma prevista acima serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim. Para fins do aqui disposto, são considerados “CRI em Circulação”: todos os CRI em circulação, excluídas aquelas que sejam detidas por (i) Emissora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Emissora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Emissora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) diretores ou conselheiros da Emissora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s) da Emissora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória pelo Agente Fiduciário da administração do patrimônio constituído em favor dos titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”), após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) pelas Garantias; (iii) pela Conta Centralizadora; (iv) quaisquer valores existentes nas contas mencionadas no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (v) rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos, referente aos Fundos (“Patrimônio Separado” e “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”, respectivamente): (i) pedido por parte da Emissora



VITA
CON



	de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autotalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; (iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; (iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas 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 Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados o aqui disposto; e (v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos no Termo de Securitização. Para fins do aqui disposto, são considerados “Documentos da Operação”: Atos Societários; o Termo de Emissão, os Contatos de Garantia, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição, os Boletins de Subscrição; os documentos de divulgação da operação nos termos da Resolução CVM 160 e quaisquer outros relacionados à Oferta e assim descritos como “Documentos da Operação” no Termo de Securitização.
Tratamento Tributário	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 <u>pessoas físicas</u> 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 nº 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 nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“<u>Instrução RFB 1.585</u>”).



VITA
CON

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 nº 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei nº 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 nº 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 nº 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 nº 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei nº 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 semelhantes, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 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 nº 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 nº 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória nº 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 semelhantes, 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 nº 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



VITA
CON



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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei nº 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 nº 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 nº 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 nº 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 nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei nº 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei nº 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 tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 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 nº 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 nº 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.



VITA
CON



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 nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 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 nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei nº 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 nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 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 nº 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 nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº 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 nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto nº 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 nº 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.
Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. Pelo fato de a Oferta seguir o rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160, destinada apenas a Investidores Qualificados, os Investidores só poderão vender os CRI no mercado secundário a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre os requisitos previstos no §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60 e no inciso II, parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

**VITA
CON**



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Destinação de Recursos pela Emissora

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas nesta seção.

3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão; b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento; c) a data limite para que haja essa destinação; d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Prospecto (“**Destinação de Recursos**”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

- Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados pela Devedora, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Montante de recursos destinados ao empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	175.872	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Mourato Coelho nºs 114,120-fundos,124, 126,132,134,140 e 148, Pinheiros, CEP 05417-000, São Paulo/SP	R\$ 0,00	NÃO	NÃO	Sim, registrada sob R.2 da matrícula 175.872	Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.098.223/0001-74
2	85.415 *	Ofício de Registro de Imóveis de Barueri	Av. Piracema, n.º 535 a 669 com Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 1221, Bairro Alphaville Industrial, Cidade de Barueri – Estado de São Paulo, CEP 06455-000	R\$ 110.000.000,00	SIM (PARCIALMENTE)	NÃO	NÃO	Cometa Dourado Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 49.509.556/0001-05

* Fração ideal do imóvel objeto da matrícula n.º 85.415 (“matrícula-mãe”), correspondente à futura unidade autônoma unidade comercial 04 do Complexo Imobiliário “Condomínio Shopping Center Tamboré”, a ser subdividida 03 (três) unidades autônomas (Unidade Torre 1, Unidade Torre 2 e Unidade Expansão Shopping), com área de terreno exclusivo de 8.296,86m², área de terreno comum de 3.289,86m², área de terreno total de 12.086,72m² e fração ideal de 7,5439% do domínio útil do imóvel a ser destacado da “matrícula-mãe”

- A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	78,30%
2	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	21,70%



**VITA
CON**

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato ou comprovante de pagamento/transfêrencia e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos para fins de comprovação da aquisição dos Imóvel(is) Destinatário(s); contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s) e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.
4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.
5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.
6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.
7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme aqui previsto.
8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, e com os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 Séries, da 104ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora, sendo certo que os Documentos de Destinação específicos utilizados para a presente Operação não foram e nem serão utilizados para comprovação de destinação de recursos de qualquer outra captação de recursos envolvendo a Devedora e/ou a respectiva Sociedade Destinatária.
9. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto nos Documentos da Operação. Para esse fim, a Devedora declara que:
 - (i) A Sociedade Destinatária é, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, controlada pela Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;
 - (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e
 - (iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.
10. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim



VITA
CON

solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

11. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.
12. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Termo de Emissão, na forma prevista no Termo de Emissão.
13. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida nos Documentos da Operação, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Termo de Emissão; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

14. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), aplicando os melhores esforços para seguir de acordo com o cronograma indicativo e não vinculante constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

Imóvel	2º Semestre/25	1º Semestre/26	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28
1	R\$ 0,00	R\$ 7.366.060,11	R\$ 13.702.514,80	R\$ 12.902.927,60	R\$ 15.504.324,30	R\$ 5.290.419,38	R\$ 42.127,88
2	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 6.595.813,00	R\$ 8.595.813,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

15. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente no último dia dos meses subsequentes aos encerramentos dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 31 de junho de 2026 e o segundo em 30 de dezembro de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

{Qualificação da Devedora}, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}
Total destinado no semestre								{==} %
Valor desembolsado								R\$ {==}
Saldo a destinar								R\$ {==}
Valor Total da Operação								R\$ {==}

Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

16. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.
17. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envia-los seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.
18. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento ao Termo de Emissão, de novos imóveis destinatários para fins de aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos no Termo de Emissão, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), observadas as regras, procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.
19. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Termo de Emissão (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:
 - (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
 - (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.
20. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

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

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Não aplicável.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar

3.5.1. Quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável.

3.5.2. Qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável.

3.5.3. Obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.

Não aplicável.



3.5.4. Especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

**VITA
CON**



4. 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 Emissora, à Devedora, 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 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 Emissora, a Devedora, 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 Emissora, a Devedora, 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 Emissora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Emissora, incluindo:

(i) 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 da Devedora. 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 a Devedora 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 da Devedora 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 a Devedora 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ii) 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, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



(iii) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora 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 da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(v) 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 da Devedora. 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 da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vi) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

(vii) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(viii) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ix) 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 pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(x) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xi) Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, 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 a Devedora 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

VITA
CON





(xii) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiii) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

(xiv) Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores 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 pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

(xv) Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores 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 na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvi) Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Termo de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Termo de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

As Ofertas, distribuídas nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirão o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos das Ofertas seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia





da CVM, de modo que as Ofertas estão sujeitas 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 interessados em adquirir os CRI no âmbito das Ofertas devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xviii) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xix) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xx) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxi) Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxii) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

VITA
CON



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

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Termo de Emissão e, consequentemente, 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiv) Titularidade sobre os imóveis da Operação

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxv) Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. 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 investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvi) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvii) Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e não poderão ser negociados para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxviii) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



(xxx) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xxxii) Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiii) Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Termo de Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiv) Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, 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

VITA
CON



(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. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxv) Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, às Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora 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 da Devedora e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora. No âmbito da auditoria jurídica, a Devedora e os Garantidores possuem a obrigação futura de apresentação das seguintes certidões: (i) documento comprobatório, fornecido por órgão público municipal, acerca da inexistência de projeto ou processo de desapropriação e/ou declaração de utilidade pública envolvendo o imóvel; (ii) certidão do órgão federal (IPHAN) informando se o imóvel pretendido é objeto de tombamento ou encontra-se em área de entorno de bem tombado; (iii) certidão do Departamento Ambiental da Prefeitura Municipal competente indicando a (in)existência de débitos e autos de infração relacionados ao imóvel; (iv) certidões do Departamento Ambiental da Prefeitura Municipal competente indicando a (in)existência de débitos e autos de infração relacionados à Devedora e Garantidores; e (v) certidão negativa de multas e cobranças administrativas expedida pela Prefeitura Municipal competente (certidão UNAI), o que poderá implicar na impossibilidade de análise da existência de ônus e pendências judiciais envolvendo o(s) Imóvel(is), existência de tombamento na esfera federal, de processo; projeto de desapropriação no âmbito municipal e de autos de infração/débitos ambientais municipais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvi) Risco de insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóveis pela ausência de Laudo de Avaliação

A definição do valor de venda do Imóvel Garantia, não foi baseado em laudo de avaliação independente. A inexistência de tal laudo pode resultar em incerteza quanto ao valor real do bem, impactando a adequada mensuração do nível de cobertura das garantias vinculadas à Operação. Em eventual necessidade de execução da garantia, o valor atribuído poderá ser inferior ao valor eventualmente atestado por laudo de avaliação, de modo que tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvii) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora.

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto Definitivo decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto Definitivo podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxviii) Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xl) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xli) Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

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 securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlii) 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 da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora 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 pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xliii) Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xliv) Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Termo de Emissão 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 das Notas 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, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

VITA
CON



(xlv) 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 não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlvi) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada, 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 Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xlvii) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlviii) 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlix) Risco de potencial conflito de interesses

A Securitizadora e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e a Securitizadora e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses entre as partes.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

VITA
CON



(I) Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, 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.

**VITA
CON**



5. CRONOGRAMA DA OFERTA

A Oferta dos CRI seguirá o cronograma tentativo abaixo:

(a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta

Oferta - CRI		
Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	05/12/2025
2.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	05/12/2025
3.	Disponibilização deste Prospecto e Divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI ⁽³⁾	05/12/2025
4.	Início do Período de Distribuição dos CRI ⁽²⁾	15/12/2025
5.	Data Estimada da Liquidação Financeira dos CRI	15/12/2025
6.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI ⁽⁴⁾	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

(2) Data de início do período de distribuição da Oferta.

(3) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

(4) O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas no Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado no Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação do Prospecto ou publicação de suplementos; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta, conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado, para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

Na hipótese de alteração das circunstâncias, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.

(b) Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Procedimentos

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionados ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta", no subitem



“Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” deste Prospecto Definitivo.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, e, após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, desde que aplicado de forma igualitária a todos os investidores em uma mesma data de integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160, sendo que a aplicação de ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo pela Securitizadora, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

Distribuição junto ao Público Investidor

A distribuição dos CRI será intermediada pela **Companhia Província de Securitização**, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, junto a Investidores Qualificados, que atestem por escrito sua condição de investidor qualificado, mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

Os CRI não poderão ser negociados com Público Investidor em Geral, em virtude do não atendimento aos requisitos previstos no artigo 33, §10 e §11 da Resolução CVM 60, no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício Circular CVM/SRE 10/23.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta” deste Prospecto, em especial o subitem “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”.

Quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Não aplicável.

**VITA
CON**



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI e pelo fato de não ser coobrigada.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os Investidores só poderão vender os CRI no mercado secundário a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre os requisitos previstos no §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60 e no inciso II, parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da SRE.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento da ordem de investimento, conforme o caso, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nesta Seção.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou



indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido. A SRE deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido preço de integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

VITA
CON



8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta somente terá início após observadas cumulativamente as seguintes condições:

- (i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Os CRI serão objeto de distribuição pública exclusivamente aos Investidores Qualificados, conforme definidos na seção “2.4 Identificação do Público-Alvo”, na página 3 deste Prospecto.

8.3. Autorizações Societárias

Aprovação Societária da Emissora

A Emissão dos CRI foi aprovada de forma genérica pela diretoria da Emissora, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme a assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 03 de outubro de 2025, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 10 de outubro de 2025, sob nº 352.730/25-0, 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\$ 40.000.000.000,00 (quarenta 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, cabendo apenas a assinatura nos documentos das respectivas emissões.

Aprovação Societária da Devedora e dos Garantidores Pessoa Jurídica

A emissão das Notas pela Devedora e a celebração dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, celebrado em 24 de novembro de 2025, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP (“**Ato Societário (Devedora)**”).

A celebração, pela Oceano Negro, dos Documentos da Operação dos quais é parte e a constituição das garantias aplicáveis foram aprovadas com base nas deliberações tomadas no Instrumento de Decisão da Sócia Única, da Oceano Negro realizada em 24 de novembro de 2025, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP (“**Ato Societário (Oceano Negro)**”).

8.4. Regime de Distribuição

8.4.1. Plano da Oferta

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

O Coordenador Líder deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverá diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta. Para tanto, juntamente com as ordens de investimento, os investidores deverão apresentar ao Coordenador Líder declaração atestando a sua condição de Investidor Profissional ou Qualificado, conforme o caso.

A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Coordenador Líder, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.

8.4.2. Regime de Colocação

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública da totalidade dos CRI da 1ª (primeira) série sob o regime de melhores esforços de colocação.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS (CONFORME ABAIXO DEFINIDAS) PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Para fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” são investidores que sejam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder, ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelo Coordenador Líder; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “iii” a “vi”; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Liquidação das ordens de investimento

Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, serão integralizados na Conta Centralizadora pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Integralização**”), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora.

Após a integral colocação dos CRI, será disponibilizado o Anúncio de Encerramento da Oferta.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa

Não aplicável, tendo em vista que não será realizado pelo Coordenador Líder procedimento de coleta de intenções de investimento.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 17, inciso XIII e parágrafo 1º, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder da Oferta e a Emissora recomendaram formalmente à Devedora 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.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.



**VITA
CON**

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente.

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as garantias descritas na Página 8 deste Prospecto.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão.

Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado e poderão ser reconhecidos pela Emissora, em conformidade com o artigo 22 da Resolução CVM 60.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações imobiliárias, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida.

A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários

Os CRI serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Notas, nos termos do “*Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.*”, celebrado em 24 de novembro de 2025 (“**Termo de Emissão**”). As Notas possuem as principais características:

Devedora	Vitacon Participações S.A. , sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13.
Emissão	3ª (terceira) emissão de Notas da Devedora.
Número de Séries	A emissão das Notas será realizada em 3 (três) Séries.
Quantidade e valor das Notas	Serão emitidas 70.000 (setenta mil) Notas, sendo 31.000 (trinta e um mil) Notas (Série 1), 30.000 (trinta mil) Notas (Série 2) e 9.000 (nove mil) Notas (Série 3), totalizando R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) na data de emissão das Notas, qual seja, 25 de novembro de 2025 (“ Data de Emissão das Notas ”).
Atualização Monetária e Remuneração das Notas	<u>Atualização Monetária das Notas:</u> O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas não será atualizado monetariamente. <u>Remuneração das Notas:</u> As Notas farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios (“Remuneração das Notas”), desde a primeira data de integralização das Notas ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data do Pagamento da Remuneração das Notas imediatamente subsequente, e será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (Fator \text{ de Juros} - 1)$ Onde: J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. $Fator \text{ Juros}$ = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $Fator \text{ Juros} = (Fator \text{ DI} \times Fator \text{ Spread})$ Onde: $Fator \text{ DI}$ = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive) ou da Data de Pagamento (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $Fator \text{ DI} = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$ Onde: k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até “n”. n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro. 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 de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais. $Fator \text{ Spread}$ = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo: $Fator \text{ Spread} = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$ Onde: $Spread$ = 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) para as Notas (Série 1); (ii) 2,84% (dois inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) para as Notas (Série 2); e (iii) 2,83% (dois inteiros e oitenta e três centésimos por cento) para as Notas (Série 3); DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo



	"DP" um número inteiro. Exclusivamente no 1º período de capitalização será acrescido 2 Dias Úteis a título de prêmio. Para fins de cálculo da remuneração: O fator resultante da expressão $(1 + TD_{I_k})$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TD_{I_k})$, 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; Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (<i>Fator DI</i>) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; O fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 25 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26 e 25 são Dias Úteis; e Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.																																																																																																									
Prazo de Vencimento das Notas	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas, nos termos previstos no Termo de Emissão, (i) as Notas (Série 1) terão prazo de 1.520 (mil quinhentos e vinte) dias contados da Data de Emissão; (ii) as Notas (Série 2) terão prazo de 1.520 (mil quinhentos e vinte) dias contados da Data de Emissão; e (iii) as Notas (Série 3) terão prazo de 1.520 (mil quinhentos e vinte) dias contados da Data de Emissão, vencendo todas na respectiva Data de Vencimento.																																																																																																									
Períodos de amortização	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas, de eventual resgate antecipado facultativo, o Valor Nominal Unitário das Notas será amortizado na periodicidade prevista no cronograma de pagamentos abaixo: <table><tr><th>Período</th><th>Datas de Pagamento do Lastro</th><th>Taxa de Amortização (TAI)</th><th>Pagamento de Juros?</th><th>Incorporação de Juros?</th></tr><tr><td>1</td><td>22/12/2025</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>2</td><td>21/01/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>3</td><td>23/02/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>4</td><td>23/03/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>5</td><td>22/04/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>6</td><td>21/05/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>7</td><td>23/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>8</td><td>22/07/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>9</td><td>21/08/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>10</td><td>23/09/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>11</td><td>21/10/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>12</td><td>23/11/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>13</td><td>22/12/2026</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>14</td><td>21/01/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>15</td><td>23/02/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>16</td><td>23/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>17</td><td>20/04/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>18</td><td>21/05/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>19</td><td>23/06/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr><tr><td>20</td><td>21/07/2027</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td><td>Não</td></tr></table>	Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAI)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?	1	22/12/2025	0,0000%	Sim	Não	2	21/01/2026	0,0000%	Sim	Não	3	23/02/2026	0,0000%	Sim	Não	4	23/03/2026	0,0000%	Sim	Não	5	22/04/2026	0,0000%	Sim	Não	6	21/05/2026	0,0000%	Sim	Não	7	23/06/2026	0,0000%	Sim	Não	8	22/07/2026	0,0000%	Sim	Não	9	21/08/2026	0,0000%	Sim	Não	10	23/09/2026	0,0000%	Sim	Não	11	21/10/2026	0,0000%	Sim	Não	12	23/11/2026	0,0000%	Sim	Não	13	22/12/2026	0,0000%	Sim	Não	14	21/01/2027	0,0000%	Sim	Não	15	23/02/2027	0,0000%	Sim	Não	16	23/03/2027	0,0000%	Sim	Não	17	20/04/2027	0,0000%	Sim	Não	18	21/05/2027	0,0000%	Sim	Não	19	23/06/2027	0,0000%	Sim	Não	20	21/07/2027	0,0000%	Sim	Não
Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAI)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?																																																																																																						
1	22/12/2025	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
2	21/01/2026	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
3	23/02/2026	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
4	23/03/2026	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
5	22/04/2026	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
6	21/05/2026	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
7	23/06/2026	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
8	22/07/2026	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
9	21/08/2026	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
10	23/09/2026	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
11	21/10/2026	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
12	23/11/2026	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
13	22/12/2026	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
14	21/01/2027	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
15	23/02/2027	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
16	23/03/2027	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
17	20/04/2027	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
18	21/05/2027	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
19	23/06/2027	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						
20	21/07/2027	0,0000%	Sim	Não																																																																																																						



**VITA
CON**



	21	23/08/2027	0,0000%	Sim	Não
	22	22/09/2027	0,0000%	Sim	Não
	23	21/10/2027	0,0000%	Sim	Não
	24	23/11/2027	0,0000%	Sim	Não
	25	22/12/2027	0,0000%	Sim	Não
	26	21/01/2028	0,0000%	Sim	Não
	27	23/02/2028	0,0000%	Sim	Não
	28	22/03/2028	0,0000%	Sim	Não
	29	20/04/2028	0,0000%	Sim	Não
	30	23/05/2028	0,0000%	Sim	Não
	31	21/06/2028	0,0000%	Sim	Não
	32	21/07/2028	0,0000%	Sim	Não
	33	23/08/2028	0,0000%	Sim	Não
	34	21/09/2028	0,0000%	Sim	Não
	35	23/10/2028	0,0000%	Sim	Não
	36	22/11/2028	0,0000%	Sim	Não
	37	20/12/2028	0,0000%	Sim	Não
	38	23/01/2029	0,0000%	Sim	Não
	39	21/02/2029	0,0000%	Sim	Não
	40	21/03/2029	0,0000%	Sim	Não
	41	23/04/2029	0,0000%	Sim	Não
	42	23/05/2029	0,0000%	Sim	Não
	43	21/06/2029	0,0000%	Sim	Não
	44	23/07/2029	0,0000%	Sim	Não
	45	22/08/2029	0,0000%	Sim	Não
	46	21/09/2029	0,0000%	Sim	Não
	47	23/10/2029	0,0000%	Sim	Não
	48	21/11/2029	0,0000%	Sim	Não
	49	20/12/2029	0,0000%	Sim	Não
	50	23/01/2030	100,0000%	Sim	Não
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas ou resgate antecipado, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas será paga na periodicidade prevista na tabela do cronograma de pagamentos prevista acima.				
Amortização das Notas	Nos termos do Termo de Emissão, as Notas serão amortizadas ordinariamente na respectiva data de pagamento indicada para tanto no cronograma de pagamentos indicado acima, observado eventual período de carência indicado no referido cronograma ("Amortização Ordinária das Notas"). A Devedora terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Notas, de forma parcial, a qualquer momento a partir da primeira data de integralização das Notas, sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições estabelecidas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária").				



VITA
CON



	Facultativa e, quando em conjunto com a Amortização Ordinária das Notas, “Amortização das Notas”).
Resgate Compulsório das Notas	Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Devedora deve realizar o resgate antecipado compulsório das Notas na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Notas (“Resgate Compulsório das Notas”).
Resgate Antecipado Facultativo das Notas	A Devedora terá a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Notas, de forma total, a qualquer momento a partir da primeira data de integralização das Notas, sendo certo que o referido resgate antecipado facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições estabelecidos no Termo de Emissão (“Resgate Antecipado Facultativo das Notas”).
Eventos de Vencimento Antecipado	Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI para declarar o vencimento antecipado das Notas, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado previstos abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado”), observados os prazos de cura aplicáveis: <i>OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO</i> (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento; (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, dos dois o maior; <i>CRÉDITO</i> (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiladas), conforme aplicável; (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, suas Controladas e/ou Afiladas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano; (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiladas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado; (vi) Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; (vii) Protesto de títulos contra a Oceano Negro, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ (a) 2.000.000,00 (dois milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA; e/ou (b) 12.000.000,00 (doze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em relação aos demais Garantidores, salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; (viii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.0000,00 (quinze milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado; (ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiladas e demais empresas do seu grupo econômico) ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos



VITA
CON



Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ (a) 2.000.000,00 (dois milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em relação à Oceano Negro; e/ou (b) 12.000.000,00 (doze milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em relação aos demais Garantidores, salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

- (x) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade da Devedora, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, sobre parcela igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) de seus bens e/ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
- (xi) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre parcela igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) de seus bens e/ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
- (xii) Caso a Oceano Negro celebre qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais;

GARANTIAS

- (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;
- (xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
- (xv) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (xvi) Descumprimento de um *Covenant* estabelecido no Termo de Emissão sem a devida recomposição, se aplicável, na forma e no prazo estabelecidos no Termo de Emissão;
- (xvii) Caso a Devedora deixe de entregar qualquer informação solicitada pela Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto no Termo de Emissão, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de envio da notificação de descumprimento;
- (xviii) Efetivação 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 o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

SOCIETÁRIO

- (xix) Transformação do tipo societário da Oceano Negro e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (xx) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que não decorram de reorganizações societárias estritamente intragrupo que não alterem o controle direto ou indireto atualmente detido sobre o(s) Garantidor(es) AFP;
- (xxi) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou de qualquer Garantidor exceto quando se tratar de reorganizações societárias estritamente intragrupo que não alterem o controle direto ou indireto atualmente detido sobre o(s) Garantidor(es) AFP;
- (xxii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxiii) Redução de capital social da Devedora e/ou da Avalista pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares dos CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xxiv) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Oceano Negro, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, mútuo financeiro, devolução de adiantamento para futuro aumento de capital ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios ou repasse de recursos da Oceano Negro para outras empresas do grupo societário, (exceto os dividendos obrigatórios por lei, juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);



**VITA
CON**



- (xxv) Caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme mencionada neste item;

FORMALIZAÇÃO

- (xxvi) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade (a) parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação, desde que não curada em prazo de 5 (cinco) Dias Úteis por meio de aditamento ou assunção de nova obrigação com mesmo efeito; ou (b) total de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxvii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos do Termo de Emissão, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxviii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação (com exceção do Termo de Emissão), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxix) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
- (xxx) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), 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;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

- (xxxi) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que a Devedora tem até a data de término da Operação para comprovar a destinação dos recursos desta;

SEGUROS

- (xxxii) Caso as obrigações de contratação, renovação e/ou de endosso de Seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação, sejam descumpridas e não sejam sanadas em prazo especificado em notificação pela Securitizadora ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação de descumprimento, a critério da Securitizadora;
- (xxxiii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES

- (xxxiv) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor 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 a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

- (xxxv) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, sendo certo que, decisões das quais caibam recursos e/ou que estejam sob efeito suspensivo, não serão enquadradas como descumprimento.
- (xxxvi) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial não transitada em julgado, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial que não esteja sob efeito suspensivo (a ser obtido em até 15 (quinze) Dias Úteis da respectiva decisão), relacionada à Legislação Socioambiental;



VITA
CON



(xxxvii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

(xxxviii) 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, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(xxxix) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

GERAIS

(xl) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação, sem expressa e formal anuência da Securitizadora;

(xli) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos nos Documentos da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação; e/ou

(xlii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

A Devedora tem o dever de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado. O descumprimento do dever mencionado acima da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

Caso seja constatada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado pela Securitizadora, esta deverá comunicar a Devedora e/ou aos Garantidores, conforme o caso, a respeito da ocorrência.

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores.

Para os fins do presente item, são considerados:

“**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.

“**Controlada**”: Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.

“**Controladora**”: Qualquer pessoa física ou jurídica 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.

Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes “**Covenants**” sejam respeitados:

“**Covenants**”:

(i) Não pode haver redução de capital da Devedora ou dos Garantidores que sejam pessoas jurídicas, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(ii) Não pode haver Distribuições da Oceano Negro;

(iii) Não pode haver atraso na entrega do(s) Empreendimento(s), o que deve ocorrer até Data de Entrega;

(iv) Não pode haver desvio e/ou atraso no desenvolvimento do(s) Empreendimento(s) superior a 15% (quinze por cento) e/ou 90 (noventa) dias do Cronograma de Obras, dos dois o menor, conforme apurado no Relatório de Medição;

(v) Não pode haver descumprimento da Razão de Garantia por mais de 60 (sessenta) dias corridos, observados os termos previstos no Termo de Emissão, sendo certo que a realização de



VITA
CON



amortização extraordinária compulsória para reenquadramento da Razão de Garantia encerrará a contagem desse prazo;

(vi) A partir da Data de Emissão, não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Oceano Negro, o(s) Empreendimento(s) e/ou qualquer Garantia;

(vii) Não pode haver qualquer forma de reorganização societária da Oceano Negro, que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, após a deliberação em sede de Assembleia (CRI);

(viii) O(s) Imóvel(is) deverá(ão) contar com a instituição de patrimônio de afetação e seguir as exigências e regras para seu funcionamento;

(ix) A Devedora e/ou a Oceano Negro deverão realizar a contratação (ou endosso, conforme aplicável) dos Seguros mínimos estipulados no Anexo “Seguros” do Termo de Emissão, sempre indicando a Securitizadora como única beneficiária, observado o prazo previsto no Termo de Emissão para tanto, bem como apresentar os comprovantes de pagamento das apólices em até 10 (dez) Dias Úteis dos respectivos vencimentos;

(x) Não pode haver qualquer embargo, parcial ou total, das obras do(s) Empreendimento(s), não sanado, ainda que por meio da obtenção de efeito suspensivo ou decisão liminar, em até 30 (trinta) dias contados da decretação do respectivo embargo, prorrogáveis por iguais prazos a exclusivo critério da Securitizadora e desde que comprovado o efetivo empenho dos melhores esforços da Devedora e/ou da Oceano Negro para resolução do mérito do embargo; e

(xi) A Devedora e/ou a Oceano Negro não deverão realizar modificações no projeto do(s) Empreendimento(s) que acarretem alteração no valor estimativo constante em mais de 15% (quinze por cento) do Cronograma de Obras.

Para fins exclusivos do disposto acima, consideram-se:

“**Razão de Garantia**”: A razão de garantia mínima de 130% (cento e trinta por cento) equivalente à razão entre o valor de determinadas Garantias e o saldo devedor das Notas, a ser calculada conforme disposto no Anexo “Fórmulas” do Termo de Emissão.

“**Data de Entrega**”: A data estimada para conclusão das obras e entrega do(s) Empreendimento(s), com emissão do Habite-se, qual seja, 31 de maio de 2028, podendo ser prorrogada por mais 90 (noventa) dias, com exceção de casos em que haja congelamento de obra, conforme atestado no Relatório de Medição. Neste caso, a data estimada deve ser acrescida do prazo em que não houve liberação de recursos conforme detalhado no Termo de Emissão.

“**Cronograma de Obras**”: O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão tentativa de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), conforme estipulado no Anexo “Cronograma de Obras” do Termo de Emissão.

“**Relatório de Medição**”: O relatório de medição de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do(s) Empreendimento(s) (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações destinadas ao desenvolvimento do(s) Empreendimento(s).

“**Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro**”: São, quando mencionados em conjunto, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decretos nº 11.129, de 11 de julho de 2022, nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.

“**Legislação Socioambiental**”: Significa legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) a legislação trabalhista em vigor relativa à saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores da Devedora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.

“**Obrigações Garantidas**”: São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas



	pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, 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, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos no âmbito dessa Operação; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo o Contrato de Consultoria; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.
Destinação dos Recursos	Os recursos captados pela Devedora serão utilizados para o desenvolvimento de obras nos empreendimentos descritos na seção de “ Destinação de Recursos ”. Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 16 deste Prospecto.
Garantias	Em garantia das Notas, serão outorgadas as garantias de Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fundos. Para mais informações sobre as Garantias, veja a Seção “Resumos das Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto.

10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão

Não há cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, uma vez que as Notas, lastro para a emissão dos CRI, foram emitidas em favor da Emissora. Portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

A cobrança de pagamentos relativos aos CRI e os procedimentos de cobrança e execução relativos aos Créditos Imobiliários em caso de inadimplemento, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“**Resolução CVM 17**”), no caso de inadimplemento de obrigações da Emissão, inclusive pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos enviados à Emissora, em decorrência da titularidade das Notas, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem aplicados de acordo com a Cascata de Pagamento prevista no Termo de Securitização e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

Sem prejuízo das hipóteses de Amortização Ordinária das Notas, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Compulsório das Notas e Resgate Antecipado Facultativo das Notas, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Emissão, nas datas de pagamento da Remuneração das Notas, conforme estipuladas no referido anexo.



Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida a Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração das Notas: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso (“Encargos Moratórios”).

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

A Devedora emitiu as Notas em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem na data deste Prospecto Definitivo, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Definitivo.

A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 7,56% (sete inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas a emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Devedora deve realizar o resgate antecipado compulsório das Notas na hipótese declaração do vencimento antecipado das Notas (“Resgate Compulsório das Notas”), cujas hipóteses estão elencadas no item 10.9. abaixo.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária compulsória das Notas para fins de recomposição dos *Covenants* (o qual, na Data de Emissão, é apenas a Razão de Garantia, sem prejuízo de eventuais novos *Covenants* que sejam passíveis de recomposição por meio de Amortização Extraordinária Compulsória que venham a ser incluídos no futuro), conforme aplicável, observada a ordem de alocação de recursos da Cascata de Pagamentos, bem como com eventuais excedentes da Cascata de Pagamentos, nos termos da Cláusula 4.4.8 do Termo de Emissão (“Amortização Extraordinária Compulsória”).

A Devedora terá, ainda, a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Notas, de forma parcial, a qualquer momento a partir da primeira data de integralização das Notas, sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições estabelecidas abaixo e previstas no Termo de Emissão (“Amortização Extraordinária Facultativa”):

- (i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

VITA
CON



- (ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar: (a) a Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa; (b) o Valor Nominal Unitário das Notas objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos do Termo de Emissão e dos Documentos da Operação (**“Valor de Pagamento Antecipado”**) aplicável; e (c) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa; e
- (iv) A Emissora deve verificar, junto ao Agente Fiduciário o valor de Amortização Extraordinária Facultativa informado pela Devedora e, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

A Devedora terá a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Notas, de forma total, a qualquer momento a partir da primeira data de integralização das Notas, sendo certo que o referido resgate antecipado facultativo será realizado observadas as regras previstas acima a Amortização Extraordinária Facultativa (**“Resgate Antecipado Facultativo das Notas”**).

A ocorrência de qualquer evento de pré-pagamento, acarretará o resgate antecipado dos CRI, reduzindo, assim, a expectativa dos investidores, podendo gerar, ainda, dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI (observadas as exceções dispostas abaixo) para declarar o vencimento antecipado das Notas, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado previstos abaixo (**“Eventos de Vencimento Antecipado”**):

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, dos dois o maior;

CRÉDITO

- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, suas Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o

**VITA
CON**





VITA
CON

encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;

- (vi) Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (vii) Protesto de títulos contra a Oceano Negro, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ (a) 2.000.000,00 (dois milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA; e/ou (b) 12.000.000,00 (doze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em relação aos demais Garantidores, salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (viii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.0000,00 (quinze milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas e demais empresas do seu grupo econômico) ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ (a) 2.000.0000,00 (dois milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em relação à Oceano Negro; e/ou (b) 12.000.000,00 (doze milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em relação aos demais Garantidores, salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (x) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade da Devedora, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, sobre parcela igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) de seus bens e/ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
- (xi) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre parcela igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) de seus bens e/ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
- (xii) Caso a Oceano Negro celebre qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais;

GARANTIAS

- (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;
- (xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
- (xv) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (xvi) Descumprimento de um *Covenant* estabelecido no Termo de Emissão sem a devida recomposição, se aplicável, na forma e no prazo estabelecidos no Termo de Emissão;



- (xvii) Caso a Devedora deixe de entregar qualquer informação solicitada pela Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto no Termo de Emissão, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de envio da notificação de descumprimento;
- (xviii) Efetivação 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 o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

SOCIETÁRIO

- (xix) Transformação do tipo societário da Oceano Negro e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (xx) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que não decorram de reorganizações societárias estritamente intragrupo que não alterem o controle direto ou indireto atualmente detido sobre o(s) Garantidor(es) AFP;
- (xxi) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou de qualquer Garantidor exceto quando se tratar de reorganizações societárias estritamente intragrupo que não alterem o controle direto ou indireto atualmente detido sobre o(s) Garantidor(es) AFP;
- (xxii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxiii) Redução de capital social da Devedora e/ou da Avalista pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares dos CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xxiv) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Oceano Negro, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, mútuo financeiro, devolução de adiantamento para futuro aumento de capital ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios ou repasse de recursos da Oceano Negro para outras empresas do grupo societário, (exceto os dividendos obrigatórios por lei, juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);
- (xxv) Caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme mencionada neste item;

FORMALIZAÇÃO

- (xxvi) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade (a) parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação, desde que não curada em prazo de 5 (cinco) Dias Úteis por meio de aditamento ou assunção de nova obrigação com mesmo efeito; ou (b) total de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxvii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos do Termo de Emissão, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxviii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação (com exceção do Termo de Emissão), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxix) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
- (xxx) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar,

VITA
CON



VITA
CON

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;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

- (xxxii) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que a Devedora tem até a data de término da Operação para comprovar a destinação dos recursos desta;

SEGUROS

- (xxxiii) Caso as obrigações de contratação, renovação e/ou de endosso de Seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação, sejam descumpridas e não sejam sanadas em prazo especificado em notificação pela Securitizadora ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação de descumprimento, a critério da Securitizadora;
- (xxxiii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES

- (xxxiv) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor 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 a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

- (xxxv) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, sendo certo que, decisões das quais caibam recursos e/ou que estejam sob efeito suspensivo, não serão enquadradas como descumprimento;
- (xxxvi) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial não transitada em julgada, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial que não esteja sob efeito suspensivo (a ser obtido em até 15 (quinze) Dias Úteis da respectiva decisão), relacionada à Legislação Socioambiental;
- (xxxvii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

- (xxxviii) 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, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xxxix) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

- (xl) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação, sem expressa e formal anuência da Securitizadora;
- (xli) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos nos Documentos da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação; e/ou
- (xlii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

A Devedora tem o dever de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado. O descumprimento do dever mencionado acima da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

Caso seja constatada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado pela Securitizadora, esta deverá comunicar a Devedora e/ou aos Garantidores, conforme o caso, a respeito da ocorrência.

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores.

Para os fins do presente item, são considerados:

“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.

“Controlada”: Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.

“Controladora”: Qualquer pessoa física ou jurídica 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.

Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes “Covenants” sejam respeitados:

“Covenants”:

- (i) Não pode haver redução de capital da Devedora ou dos Garantidores que sejam pessoas jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (ii) Não pode haver Distribuições da Oceano Negro;
- (iii) Não pode haver atraso na entrega do(s) Empreendimento(s), o que deve ocorrer até Data de Entrega;
- (iv) Não pode haver desvio e/ou atraso no desenvolvimento do(s) Empreendimento(s) superior a 15% (quinze por cento) e/ou 90 (noventa) dias do Cronograma de Obras, dos dois o menor, conforme apurado no Relatório de Medição;
- (v) Não pode haver descumprimento da Razão de Garantia por mais de 60 (sessenta) dias corridos, observados os termos previstos no Termo de Emissão, sendo certo que a realização de amortização extraordinária compulsória para reenquadramento da Razão de Garantia encerrará a contagem desse prazo;
- (vi) A partir da Data de Emissão, não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Oceano Negro, o(s) Empreendimento(s) e/ou qualquer Garantia;
- (vii) Não pode haver qualquer forma de reorganização societária da Oceano Negro, que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, após a deliberação em sede de Assembleia (CRI);



- (viii) O(s) Imóvel(is) deverá(ão) contar com a instituição de patrimônio de afetação e seguir as exigências e regras para seu funcionamento;
- (ix) A Devedora e/ou a Oceano Negro deverão realizar a contratação (ou endosso, conforme aplicável) dos Seguros mínimos estipulados no Anexo “Seguros” do Termo de Emissão, sempre indicando a Securitizadora como única beneficiária, observado o prazo previsto no Termo de Emissão para tanto, bem como apresentar os comprovantes de pagamento das apólices em até 10 (dez) Dias Úteis dos respectivos vencimentos;
- (x) Não pode haver qualquer embargo, parcial ou total, das obras do(s) Empreendimento(s), não sanado, ainda que por meio da obtenção de efeito suspensivo ou decisão liminar, em até 30 (trinta) dias contados da decretação do respectivo embargo, prorrogáveis por iguais prazos a exclusivo critério da Securitizadora e desde que comprovado o efetivo empenho dos melhores esforços da Devedora e/ou da Oceano Negro para resolução do mérito do embargo; e
- (xi) A Devedora e/ou a Oceano Negro não deverão realizar modificações no projeto do(s) Empreendimento(s) que acarretem alteração no valor estimativo constante em mais de 15% (quinze por cento) do Cronograma de Obras.

Para fins exclusivos do disposto acima, consideram-se:

“Razão de Garantia”: A razão de garantia mínima de 130% (cento e trinta por cento) equivalente à razão entre o valor de determinadas Garantias e o saldo devedor das Notas, a ser calculada conforme disposto no Anexo “Fórmulas” do Termo de Emissão.

“Data de Entrega”: A data estimada para conclusão das obras e entrega do(s) Empreendimento(s), com emissão do Habite-se, qual seja, 31 de maio de 2028, podendo ser prorrogada por mais 90 (noventa) dias, com exceção de casos em que haja congelamento de obra, conforme atestado no Relatório de Medição. Neste caso, a data estimada deve ser acrescida do prazo em que não houve liberação de recursos conforme detalhado no Termo de Emissão.

“Cronograma de Obras”: O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão tentativa de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), conforme estipulado no Anexo “Cronograma de Obras” do Termo de Emissão.

“Relatório de Medição”: O relatório de medição de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do(s) Empreendimento(s) (do ponto de vista físico e financeiro) e, consequentemente, como base para as respectivas Liberações destinadas ao desenvolvimento do(s) Empreendimento(s).

“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”: São, quando mencionados em conjunto, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.

“Legislação Socioambiental”: Significa legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) a legislação trabalhista em vigor relativa à saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores da Devedora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem

VITA
CON





como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar e (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.

“Obrigações Garantidas”: São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, 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, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos no âmbito dessa Operação; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo o Contrato de Consultoria; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos titulares de CRI em Assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário ou aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer condições da Emissão, o Agente fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

A ocorrência de qualquer dos itens “i” a “iii” dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado abaixo, poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

**VITA
CON**





- (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 Emissora;
- (iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas 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 Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados o aqui disposto; e
- (v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos no Termo de Securitização.

A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

Não estão inseridos no conceito de insolvência o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores. Ainda, que liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

A Assembleia convocada para os itens “i” a “iii” 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).

A Assembleia prevista acima, convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado 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 Emissora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

A Assembleia prevista para os eventos “i” a “iii” 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.

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

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

Nas hipóteses dos itens “iv” e “iv” acima, deverão ser observados os dispostos quanto aos quóruns e providências previstos no Termo de Securitização.

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

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos Créditos Imobiliários



Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação dos recursos líquidos das Notas podem ser encontradas na Seção “Destinação de Recursos”, a partir da página 16 deste Prospecto.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos Créditos Imobiliários

A **OXY Companhia Hipotecária S.A.**, sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano n.º 567, Conjuntos 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50 (“**Instituição Custodiante**”) foi contratada como agente custodiante para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber o Termo de Securitização, o Termo de Emissão, os Contratos de Garantia, a Escritura de Emissão de CCI, os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos documentos mencionados acima.

A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos listados no item “(i)” acima até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. Os documentos listados no item “(i)” acima deverão ser mantidos sob custódia pela Instituição Custodiante, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, com as funções de: (i) receber os referidos documentos, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; (ii) fazer a custódia e guarda eletrônica dos documentos listados no item “i” acima até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos listados no item “(i)” acima.

A Instituição Custodiante deverá permitir o acesso, nas suas dependências, às vias do Termo de Securitização, pela Securitizadora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, ou prazo inferior, (i) no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares dos CRI, (ii) caso seja necessário usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, ou (iii) caso a Securitizadora seja compelida, em decorrência de decisão judicial ou administrativa. Nesse caso, a Instituição Custodiante compromete-se a emvidar seus melhores esforços para que a Securitizadora consiga cumprir o prazo.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

**VITA
CON**



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados por Notas subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados por Notas subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS GARANTIDORES

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos por um único devedor, a saber, pela Devedora.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora, nos termos da alínea e, do inciso III do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Denominação social	Vitacon Participações S.A.
Data de Constituição	15 de agosto de 2013
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Anônima.
Características Gerais	Objeto social: Incorporação de empreendimentos imobiliários, Compra e venda de imóveis próprios, Aluguel de imóveis próprios e Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica Capital Social: R\$ 445.992.470,00 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões novecentos e noventa e dois mil quatrocentos e setenta reais) CNPJ: 11.144.772/0001-13.
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo, SP
Prazo de Duração	Indeterminado
Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais de emissão da Devedora e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais, emitidas nos termos do Termo de Emissão, e correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI e segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

Vitacon Participações (Devedora)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, encontram-se no Anexo X deste Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, veja a Seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou Como Anexos”, na página 75 deste Prospecto.



As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos demonstrativos anuais encerrados em 31 de dezembro de 2024 da Devedora foram objeto de auditoria por parte da Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda., Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 105, conjunto 121, Torre 4, Cidade Monções, CEP 04.571-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.045.248/0001-10 (“Grant Thornton”).

Oceano Negro (Garantidora)

As demonstrações financeiras da Oceano Negro referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, encontram-se no Anexo X deste Prospecto, consolidadas nas demonstrações financeiras da Devedora.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras da Oceano Negro, veja a Seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou Como Anexos”, na página 75 deste Prospecto.

As demonstrações financeiras referentes aos demonstrativos anuais encerrados em 31 de dezembro de 2024 da Oceano Negro, consolidadas nas demonstrações financeiras da Devedora, foram objeto de auditoria por parte da Grant Thornton.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Vitacon Participações (Devedora)

Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos e crédito de recebíveis imobiliários e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição de Dezembro de 2024, e (ii) ajustada para refletir os recursos de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) que a Devedora estima receber em razão da emissão da 1ª (primeira) série das Notas Comerciais que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta.

Tabela de Capitalização

Endividamento (R\$)		DFP Auditada (i)	Saldo ajustado após captação de recursos ⁽¹⁾ (ii)
Tipo	Instituição financeira	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2024
Financiamento a produção	Diversos	188.894	188.894
Giro	Diversos	149.712	134.712
CRIs	Diversos	631.524	662.524
CRI da 1ª (primeira) série da 126ª Emissão da Província Companhia de Securitização	Investidores ⁽¹⁾	0	31.000
Total		970.231	1.017.130
Circulante		248.891	248.891
Não circulante		721.340	737.340
Patrimônio Líquido		617.635	617.635
Total da Capitalização		1.587.866	1.634.765

⁽¹⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta através da subscrição e integralização do CRI por parte de investidores profissionais e/ou qualificados.

Índices Financeiros da Devedora

Os Recursos que a Devedora irá captar com a Oferta apresentarão, na data em que a Devedora estima receber tais recursos, impactos: (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, respectivamente; e (ii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os Recursos no montante de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais), que a Devedora irá captar com a emissão da 1ª (primeira) série das Notas Comerciais que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta.



As informações abaixo, referentes à coluna “Índice Efetivo”, foram extraídas das demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2024, anexadas a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro:

Tabelas

Índices de Liquidez		
Índices de liquidez	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos ⁽⁴⁾
Ativo circulante	1.126.015	1.142.015
Ativo não circulante	840.723	840.723
Passivo circulante	447.204	447.204
Passivo não circulante	901.899	917.899
Liquidez Geral ⁽¹⁾	1,46	1,45
Liquidez Corrente ⁽²⁾	2,52	2,55
Caixa e Equivalentes de Caixa	214.703	230.703
Liquidez Imediata ⁽³⁾	0,48x	0,52x

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo não circulante prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) captados na Oferta.

Índices de Endividamento		
Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos ⁽⁴⁾
Passivo circulante	447.204	447.204
Passivo não circulante	901.889	917.899
Passivo circulante + passivo não circulante	1.349.103	1.365.103
Ativo total	1.966.738	1.982.738
Índice de endividamento geral ⁽¹⁾	2,18	2,21
Patrimônio Líquido	617.635	617.635
Grau de endividamento ⁽²⁾	33,00	32,76
Composição do endividamento ⁽³⁾	33,00	32,76

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora, multiplicado por 100. O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora, multiplicado por 100.

(2) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora, multiplicado por 100.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais).



Endividamento	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	DFP Auditado	Saldo ajustado após captação de recursos
Empréstimos e financiamentos - circulante	248.891	248.891
Empréstimos e financiamentos - não circulante	721.340	737.340
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	329.094	329.094
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	138.178	138.178
(=) Dívida Bruta	970.231	986.231
(-) Caixa e equivalentes de caixa	214.703	230.703
(=) Dívida Líquida	755.528	755.528
(-) Financiamentos do SFH	188.894	188.894
Dívida Líquida ajustada ⁽¹⁾	566.634	566.634

“Dívida Líquida Ajustada” significa a Dívida Bruta excluindo as dívidas referente aos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) deduzido de “caixa e equivalente de caixa”. As dívidas referentes aos financiamentos do SFH são usadas para o desenvolvimento dos projetos habitacionais e que são quitados com os próprios financiamentos dos clientes do sistema. Os *covenants* da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos ⁽²⁾
Receita Líquida	419.069	419.069
Ativo Total	1.966.738	1.982.738
Giro do ativo total ⁽¹⁾	0,21	0,21

⁽¹⁾ O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2024.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade			
Índices de Lucratividade	Índice Efetivo (R\$)		Índice ajustado após captação de recursos ⁽³⁾
	2023	2024	
Receita Líquida	364.272	419.069	419.069
Lucro Bruto	35.207	86.459	86.459
Resultado Financeiro	-59.318	-78.746	-78.746
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	27.933	15.967	15.967
Lucro líquido do exercício	4.300	16.093	16.093
Margem Bruta ⁽¹⁾	9,7	20,6	20,6
Margem Líquida ⁽²⁾	1,2	3,8	3,8

⁽¹⁾ A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da Devedora, multiplicado por 100.

⁽²⁾ A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da Devedora, multiplicado por 100.

⁽³⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

Oceano Negro (Garantidora)

Capitalização da Oceano Negro

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Oceano Negro, composta por seus empréstimos e financiamentos e crédito de recebíveis imobiliários e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição de Dezembro de 2024, e (ii) ajustada para refletir os recursos de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) que a Oceano Negro estima receber em razão da emissão da 1ª (primeira) série das Notas Comerciais que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta.

Tabela de Capitalização

Endividamento (R\$)		DFP Auditada (i)	Saldo ajustado após captação de recursos ⁽¹⁾ (ii)
Tipo	Instituição financeira	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2024
Financiamento a produção	Diversos	0	0
Giro	Diversos	17.750	2.750
CRIs	Diversos	0	0
CRI da 1ª (primeira) série da 126ª Emissão da Província Companhia de Securitização	Investidores ⁽¹⁾	0	15.000
Total		17.750	2.750
Circulante		0	0
Não circulante		17.750	2.750
Patrimônio Líquido		8.415	23.415
Total da Capitalização		26.164	26.164

⁽¹⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) que a Oceano Negro estima receber na Oferta através da subscrição e integralização do CRI por parte de investidores profissionais e/ou qualificados.

Índices Financeiros da Oceano Negro

Os Recursos que a Oceano Negro irá captar com a Oferta apresentarão, na data em que a Oceano Negro estima receber tais recursos, impactos: (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Oceano Negro, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, respectivamente; e (ii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os Recursos no montante de R\$ R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais), que a Oceano Negro irá captar com a emissão da 1ª (primeira) série das Notas Comerciais que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta

As informações abaixo, referentes à coluna “Índice Efetivo”, foram extraídas das demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2024, anexadas a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro:

Tabelas

<u>Índices de Liquidez</u>		
Índices de liquidez	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos ⁽⁴⁾
Ativo circulante	36.449	36.449
Ativo não circulante	3.533	3.533
Passivo circulante	13.818	13.818
Passivo não circulante	17.750	2.750
Liquidez Geral ⁽¹⁾	1,27	2,41
Liquidez Corrente ⁽²⁾	2,64	2,64
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.167	2.167
Liquidez Imediata ⁽³⁾	0,16	0,16



- (1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo não circulante prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Oceano Negro.
- (2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Oceano Negro.
- (3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da Oceano Negro.
- (4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) captados na Oferta.

Índices de Endividamento		
Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos ⁽⁴⁾
Passivo circulante	13.818	13.818
Passivo não circulante	17.750	2.750
Passivo circulante + passivo não circulante	31.568	16.568
Ativo total	39.982	39.982
Índice de endividamento geral ⁽¹⁾	3,75	0,71
Patrimônio Líquido	8.415	23.415
Grau de endividamento ⁽²⁾	44	83
Composição do endividamento ⁽³⁾	44	83

- (1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Oceano Negro, multiplicado por 100. O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Oceano Negro, multiplicado por 100.
- (2) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Oceano Negro, multiplicado por 100.
- (3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais).

Endividamento	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	DFP Auditado	Saldo ajustado após captação de recursos
Empréstimos e financiamentos - circulante	0	0
Empréstimos e financiamentos - não circulante	17.750	2.750
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	0	0
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	0	0
(=) Dívida Bruta	17.750	2.750
(-) Caixa e equivalentes de caixa	2.167	2.167
(=) Dívida Líquida	15.582	582
(-) Financiamentos do SFH	0	0
Dívida Líquida ajustada ⁽¹⁾	15.582	582

"Dívida Líquida Ajustada" significa a Dívida Bruta excluindo as dívidas referente aos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) deduzido de "caixa e equivalente de caixa". As dívidas referentes aos financiamentos do SFH são usadas para o desenvolvimento dos projetos habitacionais e que são quitados com os próprios financiamentos dos clientes do sistema. Os covenants da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada

VITA
CON



Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos ⁽²⁾
Receita Líquida	0	0
Ativo Total	39.982	39.982
Giro do ativo total ⁽¹⁾	0,00	0,00

(1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da Oceano Negro em 31 de dezembro de 2024.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) que a Oceano Negro estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade			
Índices de Lucratividade	Índice Efetivo (R\$)		Índice ajustado após captação de recursos ⁽³⁾
	2023	2024	2024
Receita Líquida	0	0	0
Lucro Bruto	0	-1.559	-1.559
Resultado Financeiro	0	-24	-24
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	0	-1.583	-1.583
Lucro líquido do exercício	0	-1.585	-1.585
Margem Bruta ⁽¹⁾	0,00	0,00	0,00
Margem Líquida ⁽²⁾	0,00	0,00	0,00

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da Oceano Negro, multiplicado por 100.

(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da Oceano Negro, multiplicado por 100.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

1.1 Histórico do emissor

Descrever sumariamente o histórico do emissor

Vitacon Participações (Devedora)

A Devedora é uma incorporadora com mais de 15 anos de mercado, com mais de 100 projetos desenvolvidos e mais de 25 mil clientes atendidos. É pioneira no desenvolvimento de apartamentos compactos, próximos a grandes eixos urbanos e modais de transporte público, sempre focando em desenvolver moradias inteligentes, que valorizam a mobilidade, convivência dos moradores e valorização imobiliária. A Devedora tem foco nos principais bairros da cidade de São Paulo e prioriza a aquisição de terrenos estratégicos nas melhores localizações da cidade.

Oceano Negro (Garantidora)

A Oceano Negro é uma sociedade de propósito específico (SPE), constituída para aquisição do terreno e desenvolvimento do projeto Vitacon Mourato Coelho.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Vitacon Participações (Devedora)

Incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais.



Oceano Negro (Garantidora)

Incorporação de empreendimentos imobiliários.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11 - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Vitacon Participações (Devedora)

Não houve nenhuma aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação no curso normal nos negócios da Devedora.

Oceano Negro (Garantidora)

Não houve nenhuma aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Oceano Negro.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14 – Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Vitacon Participações (Devedora)

Não houve nenhuma alteração significativa na forma de condução nos negócios da Devedora.

Oceano Negro (Garantidora)

Não houve nenhuma alteração significativa na forma de condução nos negócios da Oceano Negro.

6. Controle e grupo econômico - 6.1/2 Posição acionária

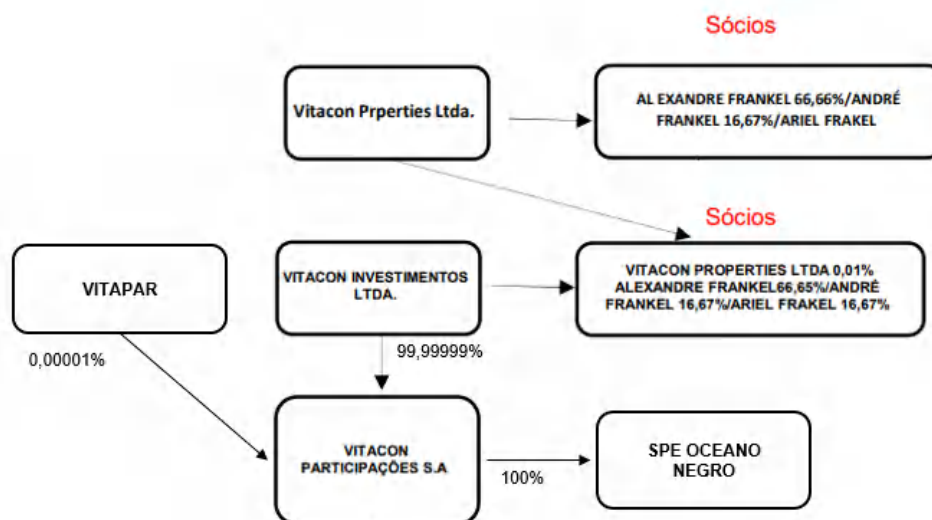
Vitacon Participações (Devedora)

A Devedora possui, como acionistas, a Vitacon Investimentos Ltda. (com 99,999999% das ações) e a Vitapar empreendimentos Ltda (com 0,00001% das ações).

Oceano Negro (Garantidora)

A Oceano Negro possui, como sua única sócia, a Vitacon Participações S.A. (com 100% das quotas).

Organograma Societário:





7. Assembleia geral e administração - 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Vitacon Participações (Devedora)

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

A Devedora é administrada por uma diretoria composta por 2 (dois) membros, residentes no Brasil, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo (um) Diretor Presidente (um) Diretor Vice-Presidente, ambos com mandato de 3 (três) anos.

Os membros que atualmente compõem a Diretoria foram eleitos em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de maio de 2025, com mandato até 23 de junho de 2028, sendo eles (i) o Sr. Alexandre Lafer Frankel, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 28.925.289-1, SSP-SP, inscrito no CPF sob o n.º 269.120.538-07, casado sob o regime de separação de bens, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo, SP, como diretor presidente; e (ii) o Sr. Ariel Frankel, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 32907879-3 - SP, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo, SP, como diretor vice-presidente.

Compete à Diretoria praticar os atos de sua competência conferida por lei e deliberar em reunião previamente convocada por qualquer dos Diretores, sobre as seguintes matérias (i) fixar orientação geral dos negócios da Devedora, (ii) aprovar orçamento anual da Devedora; (iii) aprovar rateio entre seus membros da remuneração global fixada pela Assembleia Geral de Acionistas, quando for caso, (iv) convocar Assembleia Geral; (v) declarar, depois de previamente autorizada pela Assembleia Geral de Acionistas, dividendos semestrais ou intermediários, (vi) contratar os auditores independentes da Devedora, escolhidos pela Assembleia Geral de Acionistas, (vii) cumprir fazer cumprir as deliberações dos acionistas tomadas em Assembleia Geral de Acionistas.

A Devedora não possui conselho de administração tampouco conselho fiscal.

- a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado:

A nomeação dos Diretores da Devedora depende de aprovação dos acionistas em sede de Assembleia Geral de Acionistas. A Devedora não divulga os documentos societários em sítio na rede mundial de computadores.

- b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos:

A Devedora não possui mecanismos de avaliação de desempenho.

- c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

Para evitar a materialização de conflitos de interesses, a Devedora adota as práticas de governança corporativa e os procedimentos exigidos pela legislação e políticas internas, especialmente a Lei n.º 6.404/74.

- d. por órgão: i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes:

A administração é atribuída apenas a uma Diretoria composta por 2 (dois) membros, sendo um Diretor Presidente e um Diretor Vice-Presidente. A Devedora não agrupa os membros por identidade autodeclarada de gênero, identidade autodeclarada de cor ou raça ou por outros atributos de diversidade.

- e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal:

A Devedora não possui objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração.

- f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

**VITA
CON**



Os riscos e as oportunidades relacionados ao clima são temas abordados constantemente nas reuniões da Devedora, nas quais acompanha-se e discute-se eventuais formas de aprimoramento no gerenciamento dos riscos relacionados à atividade da Devedora.

Oceano Negro (Garantidora)

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

De acordo com o Contrato Social da Oceano Negro, a administração da Oceano Negro compete exclusivamente ao Sr. Alexandre Lafer Frankel, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 28.925.289-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 269.120.538-07, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, que poderá atuar individualmente para a consecução dos objetivos sociais.

Além das atribuições necessárias à realização dos fins sociais, o administrador fica investido de poderes para (a) representar a Sociedade, como autora ou ré, judicial ou extrajudicialmente; (b) zelar pela observância da lei e do contrato social e fazer cumprir as deliberações tomadas pelos sócios em reunião; (c) levantar balancetes mensais, encaminhando-os aos sócios; (d) assinar, alterar ou rescindir quaisquer acordos, contratos ou obrigações, escrituras de compra e venda, podendo ainda hipotecar, dar imóveis em garantia, enfim, praticar todos os atos necessários ao curso normal dos negócios sociais; (e) aprovar o plano de negócios, o orçamento anual da sociedade e qualquer alteração na comercialização do empreendimento; (f) aprovar o oferecimento de garantias de qualquer espécie a quaisquer obrigações; (g) deliberar sobre qualquer matéria que não tenha sido expressamente previstas, nas condições do Contrato Social da Oceano Negro.

É vedada a prática de atos ou o uso da denominação social em negócios estranhos ao objeto social e aos negócios da sociedade, tais como a prestação de avais, fianças, endosses e outras garantias em favor de terceiros, são expressamente proibidos e serão nulos de pleno direito, a menos que tais atos tenham sido previamente aprovados, por escrito, por sócios quotistas representando pelo menos $\frac{3}{4}$ (três quartos) das quotas sociais.

a. *principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado:*

A nomeação de administradores da Oceano Negro depende de aprovação pela única sócia em Instrumento de Decisão da Sócia Única ou por meio de alteração ao Contrato Social.

b. *se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos:*

A Oceano Negro não possui mecanismos de avaliação de desempenho.

c. *regras de identificação e administração de conflitos de interesses:*

Para evitar a materialização de conflitos de interesses, a Oceano Negro adota as práticas de governança corporativa e os procedimentos exigidos pela legislação e políticas internas, especialmente a Lei n.º 6.404/74.

d. *por órgão: i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes:*

Não aplicável, uma vez que a Oceano Negro não agrupa os membros por categoria.

e. *se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal:*

A Oceano Negro não possui objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração.

f. *papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:*

Os riscos e as oportunidades relacionados ao clima são temas abordados constantemente nas reuniões da Oceano Negro, nas quais acompanha-se e discute-se eventuais formas de aprimoramento no gerenciamento dos riscos relacionados à atividade da Oceano Negro.

8. Remuneração dos administradores - 8.2 Remuneração total por órgão

Vitacon Participações (Devedora)

Não aplicável. A administração da Vitacon Participações compete exclusivamente ao único Sr. Alexandre Lafer Frankel.

Oceano Negro (Garantidora)

Não aplicável. A administração da Oceano Negro compete exclusivamente ao único Sr. Alexandre Lafer Frankel.

11.2 Transações com partes relacionadas

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

Vitacon Participações (Devedora)

Não há transação com partes relacionadas.

Oceano Negro (Garantidora)

A Oceano Negro foi constituída em 2023, sendo que nos exercícios sociais encerrados em 2024 e no exercício social corrente, a Oceano Negro não apresenta nenhuma transação com parte relacionada entre emissor e sociedades, em que detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social.

12.1 Informações sobre o capital social

Vitacon Participações (Devedora)

O capital social da Vitacon Participações totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 445.992.470,00 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões novecentos e noventa e dois mil quatrocentos e setenta reais) dividido em 445.992.470 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões novecentas e noventa e duas mil quatrocentas e setenta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), assim distribuído:

Sócios	Nº de Quotas	Valor em R\$
Vitacon Investimentos Ltda.	445.992.214	445.992.214,00
Vitapar empreendimentos Ltda.	256	256,00
Total	445.992.470	445.992.470,00

Oceano Negro (Garantidora)

O capital social da Oceano Negro totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), dividido em 10.000.000 (quarenta milhões) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), assim distribuído:

Sócios	Nº de Quotas	Valor em R\$
Vitacon Participações S.A.	10.000.000	R\$ 10.000.000,00
Total	10.000.000	R\$ 10.000.000,00

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Vitacon Participações (Devedora)

A Devedora participou da emissão dos seguintes valores mobiliários emitidos no Brasil:

Valor Mobiliário	Data de Emissão	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total	Remuneração	Data de Vencimento
2ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 1*	23 de setembro de 2019	218.000	1.005,98	219.302.996,95	CDI +2,00%	17/09/2029
2ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 2*	23 de setembro de 2019	43.000	1.009,64	43.414.590,59	CDI +3,00%	17/09/2029



Valor Mobiliário	Data de Emissão	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total	Remuneração	Data de Vencimento
2ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 3*	23 de setembro de 2019	50.000	1.000,00	50.000.000,00	CDI + 5,00%	17/09/2029
9ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 1**	23 de setembro de 2022	105.000	1.000,00	105.000.000,00	CDI + 5,00%	23/09/2026
9ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 2**	23 de setembro de 2022	30.000	1.000,00	30.000.000,00	CDI + 5,75%	23/09/2026
9ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 3**	23 de setembro de 2022	45.000	1.000,00	45.000.000,00	CDI + 7,25%	23/09/2027
10ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 1***	1 de março de 2023	140.000	1.000,00	140.000.000,00	CDI + 5,25%	18/03/2027
10ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 2***	1 de março de 2023	50.000	1.000,00	50.000.000,00	CDI + 5,75%	20/03/2028
7ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 3****	2 de fevereiro de 2022	120.000	1.000,00	120.000.000,00	CDI + 4,50%	23/02/2026
7ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 3****	2 de fevereiro de 2022	30.000	1.000,00	30.000.000,00	CDI + 5,75%	23/02/2027
11ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 1*****	31 de julho de 2023	50.000	1.000,00	50.000.000,00	CDI + 4,25%	18/01/2028
11ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 2*****	31 de julho de 2023	15.000	1.000,00	15.000.000,00	CDI + 5,75%	18/07/2028
8ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 1*****	06 de junho de 2022	100.000	1.000,00	100.000.000,00	CDI + 4,50%	21/05/2026
8ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis - Série 2*****	06 de junho de 2022	25.000	1.000,00	25.000.000,00	CDI + 5,50%	21/05/2027
Termo de Emissão de Notas Comerciais para Colocação Privada	06 de outubro de 2023	30.000	1.000,00	30.000.000,00	CDI + 6,20%	06/04/2027
Termo Constitutivo de Nota Comercial da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.	09 de outubro de 2024	12.693.750	1,00	12.693.750,00	CDI + 4,91%	08/10/2026
* Lastro dos CRI da 47ª e 48ª Série da Virgo Companhia de Securitização						
** Lastro dos CRI da 27ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização						
*** Lastro dos CRI da 91ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização						
**** Lastro dos CRI da 427ª, 428ª e 510ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização						
***** Lastro dos CRI da 104ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização						
***** Lastro dos CRI da 23ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização						

Oceano Negro (Garantidora)

A Oceano Negro não participou da emissão de outros valores mobiliários emitidos no Brasil.

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta:

Entre o Coordenador Líder/Emissora e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não há, entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Entre o Coordenador Líder/Emissora e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Entre o Coordenador Líder/Emissora e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não há, entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Entre o Coordenador Líder/Emissora e o Agente Liquidante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico com o Agente Liquidante e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não há, entre o Agente Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O Contrato de Distribuição, celebrado entre a Emissora, na qualidade de intermediária líder, e a Devedora, em 24 de novembro de 2025, disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder e a Devedora.

A liquidação financeira da Oferta independe da ação direta ou indireta do ofertante ou pessoas a ele vinculadas no âmbito da Oferta. De nenhuma forma, condições comerciais poderão colocar em risco a realização da Oferta após a divulgação do Anúncio de Início, a partir do que a Oferta passa a ser irrevogável, exceto se ocorrer uma “alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem”, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, o que poderia justificar, de fato, a revogação da Oferta.

A cópia do Contrato de Distribuição da Oferta estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução na sede da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção “**IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**” na página 77 deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

A comissão devida ao Coordenador Líder, as despesas com prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, com recursos decorrentes do Fundo de Despesas ou pela Devedora, diretamente, conforme o caso, conforme descritos abaixo e no Capítulo “Despesas” do Termo de Securitização, indicativamente:

Despesas Iniciais e Despesas Recorrentes

Tabela 1: Despesas Iniciais

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral	% Despesa
Assessor Legal	NFA	Fixo	R\$ 138.000,00	14,53%	R\$161.460,16	0,2307%
Assessor Legal	Fass	Fixo	R\$20.000,00	15,07%	R\$ 23.548,80	0,0336%
Fee de Originação*	Blue Capital	Fixo	0%	0,00%	R\$	
Prospectos Diagramação	Luz Capital Markets	Fixo	R\$12.000,00	0,00%	R\$ 12.000,00	0,0171%
Coordenador Líder	Província	Fixo	R\$25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31	0,0402%
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$30.000,00	11,15%	R\$ 33.764,77	0,0482%
Escrituração de NC - Implantação	Vortex	Fixo (por NC)	R\$1.000,00	14,25%	R\$ 1.166,18	0,0017%
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Vortex	Fixo	R\$5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90	0,0083%
Registro / Custodiante da CCI	Oxy	Fixo	R\$ 5.400,00	9,65%	R\$ 5.976,76	0,0085%
Análise Orçamentária	Trinus	Fixo	R\$ 6.500,00	14,25%	R\$ 7.580,17	0,0108%
Auditoria de Recebíveis	NEO	Fixo - R\$ 50 por Contrato	R\$ 5.950,00	14,25%	R\$ 6.938,78	0,0099%
Tombstones	PoliCristal	Fixo	R\$ 6.000,00	0,00%	R\$ 6.000,00	0,0086%
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,0039680%	0,00%	R\$ 2.777,60	0,0040%
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,0027780%	0,00%	R\$ 9.919,00	0,0142%
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,0230000%	0,00%	R\$ 16.100,00	0,0230%
Registro CCI	B3	% da CCI	0,0010000%	0,00%	R\$ 700,00	0,0010%



Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral	% Despesa
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,0300000%	0,00%	R\$ 21.000,00	0,0300%
Conta Escrow - 1ª Parcela Mensal	Vortex	Fixo	R\$ 800,00	16,33%	R\$ 956,14	0,0014%
Escrituração da Nota Comercial - 1ª Parcela Anual	Vortex	Fixo	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08	0,0100%
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Vortex	Fixo	R\$ 16.000,00	14,25%	R\$ 18.658,89	0,0267%
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25	0,0028%
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,69	0,0064%
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00	0,0001%
				Total	R\$ 376.029,50	0,5372%

Tabela 2: Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral	% Despesa
Agente Fiduciário	Vortex	Anual	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91	0,0253%
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Vortex	Semestral	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	0,0019%
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25	0,0028%
Escrituração da Nota Comercial	Vortex	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	0,0095%
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,69	0,0064%
Monitoramento de Recebíveis	NEO	Mensal - R\$ 5,50 por Contrato	R\$ 2.000,00	14,25%	R\$ 2.332,36	0,0033%
Medição de Obra	Trinus	Mensal	R\$ 4.000,00	14,25%	R\$ 4.664,72	0,0067%
Conta Escrow	Vortex	Mensal	R\$ 800,00	9,65%	R\$ 885,45	0,0013%
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00	0,0001%
Agente Liquidante	Vortex	Mensal	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00	0,0008%
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$ 270,00	0,00%	R\$ 270,00	0,0004%
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54	0,0050%
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R\$ 770,00	0,0011%
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 560,00	0,0008%
				Total	R\$ 45.725,94	0,0653%



15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

Os seguintes documentos são incorporados por referência a este Prospecto:

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

- Formulário de Referência da Emissora:

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

Emissora: <https://www.provinciasecuritizadora.com.br/ConteudosInstitucionais?Id=12>

CVM: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=618412&cvm=true>

- Formulário de Referência da Devedora:

Não aplicável, tendo em vista que a Devedora não possui Formulário de Referência elaborado.

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024 podem ser encontradas no seguinte website:

Emissora:

<https://www.provinciasecuritizadora.com.br/> (neste website, acessar “Institucional”, em seguida clicar “Ver Mais” no item “Demonstrações Financeiras”, e, então, localizar o documento desejado).

CVM (Fundos Net):

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=29%2F10%2F2019&idModalidade=&palavraChave=> (neste website, clicar em “Exibir Filtros”, no campo “Tipo de Certificado” selecionar “Informações da Securitizadora”, no campo “Securitizadora” selecionar “Companhia Província de Securitização”, no campo “Categoria” selecionar “Dados Econômico Financeiro”, no campo “Tipo” selecionar “Demonstrações Financeiras Anuais”, nos campos “Período de Entrega De:” e “Período de Entrega Até:” limpar as informações, clicar em “Filtrar” e, em seguida, localizar o documento desejado.”

CVM (ENET):

<https://cvmweb.cvm.gov.br/SWB/Sistemas/SCW/CPublica/CiaAb/FormBuscaCiaAb.aspx?TipoConsult=c> (neste website, no campo de pesquisa, preencher o campo com parte do nome ou CNPJ da securitizadora e clique em “Continuar”, em seguida clicar no nome da securitizadora e, então, localizar o documento desejado).

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

As demonstrações financeiras auditadas da Devedora, referentes ao último exercício social, se encontram no Anexo X deste Prospecto.

As demonstrações financeiras auditadas da Oceano Negro, referentes ao último exercício social, se encontram no Anexo X deste Prospecto, consolidadas nas demonstrações financeiras da Devedora.



15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração da Emissora que deliberou a Emissão.

A Aprovação Societária da Securitizadora foi incorporada como anexo a este Prospecto, constante do Anexo I a este Prospecto.

15.5. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto, e Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto

Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

- Estatuto social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto
- Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto

15.6. Termo de Securitização, conforme Anexo IV deste Prospecto

15.7. Termo de Emissão, conforme Anexo V deste Prospecto

**VITA
CON**





**VITA
CON**

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

Emissora

Companhia Província de Securitização

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções,

CEP 04571-925 - São Paulo, SP

Telefone: (11) 5504-1980

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / middle@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

At.: Sra. Monica Fujii/Roberto Saka

Website: provinciasecuritizadora.com.br

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

Coordenador Líder

Companhia Província de Securitização

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções,

CEP 04571-925 - São Paulo, SP

Telefone: (11) 5504-1980

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / middle@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

At.: Sra. Monica Fujii/Roberto Saka

Website: provinciasecuritizadora.com.br

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Legal

NFA Advogados

Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia

CEP 04551-000, São Paulo, SP

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

Telefone: (11) 3047-0777

E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

Website: <https://negraoferrari.com.br/>

Assessor Legal – Devedora

FONSECA E ASSOCIADOS

Rua Judith Maria Tovar Varejão, n.º 385

CEP 29.050-360

At.: Gustavo Silvério da Fonseca

Telefone: (27) 2122-7447

E-mail: juridico@fass.legal

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditores independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Auditor Independente

BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples Limitada

Rua Major Quedinho, nº 90, andar 3, Centro

CEP 01050-030, São Paulo, SP

At.: Ismael Nicomédio dos Santos

Telefone: (11) 3848 5880

E-mail: comercial@bdo.com.br

Website: www.bdo.com.br



16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

Agente Fiduciário

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 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)

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Agente Liquidante da emissão

Agente de Liquidação

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

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

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Sr. Alcides Fuertes Junior

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: spb@vortex.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

Escriturador

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

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

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Fernanda Acunzo

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: escrituracao@vortex.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Item 16 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como a este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta nos seguintes endereços:

Securitizadora ou Coordenador líder: <https://www.provinciassecuritizadora.com.br/> (neste website, acessar “Emissões”, “CRI” e, no campo de busca, digitar o código “BRPVSCCRI7P1”, clicar em “Detalhes” e na aba “Arquivos”, selecionar o respectivo documento e/ou relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável).

CVM: <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Provincia”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRPVSCCRI7P1”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao “Prospecto Definitivo”).

B3: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa Privada e Pública”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “Informações Periódicas e Eventuais”, clicar em “Exibir Filtros”, na opção “Securitizadora”, buscar pela denominação “Provincia”, clicar em “Filtrar”, localizar a 126ª Emissão e, após, selecionar o documento desejado).

**VITA
CON**



16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor se encontra atualizado consta do **Anexo VI** a este Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

Declaração da Emissora

A Emissora prestou declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no **Anexo VI** deste Prospecto.

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, prestou declarações que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contratado na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, a qual se encontra no **Anexo IX** deste Prospecto.

VITA
CON



17. OUTRAS INFORMAÇÕES DA OFERTA

17.1. Fluxograma da Oferta

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:

1. A Devedora emite as Notas, em 3 (três) séries, nos termos do Termo de Emissão. As Notas são subscritas pela Emissora.
2. A Emissora, por meio da Escritura de Emissão de CCI, emite 3 (três) CCI representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas.
3. A Emissora vincula a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas e representados pelas CCI à emissão de CRI, nos termos da Resolução CVM 60, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
4. A Intermediária Líder distribui os CRI aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e do Contrato de Distribuição.
5. Os Investidores integralizam os CRI e a Emissora recebe os recursos na Conta Centralizadora.
6. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora faz o desembolso da integralização das Notas à Devedora, nos termos do Termo de Emissão.
7. Pagamento da PMT das Notas na Conta Centralizadora.
8. Pagamento da PMT dos CRI aos Investidores.

17.2. Classificação dos CRI

Conforme disposto no Código ANBIMA, e de acordo o Anexo Complementar IX às “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA”, de 24 de março de 2025, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Residencial”, tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); (ii) “Concentrado”, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; (iii) “Apartamentos ou Casas”, uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e (iv) “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que são lastreados nas Notas, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

17.3. Assembleia de Titulares dos CRI

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 (“**Assembleia**”).

A Assembleia será instalada, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, um terço do valor global dos CRI, em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

Na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, 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 no Termo de Securitização.

17.4. Duration dos CRI

Os CRI terão *Duration* de, aproximadamente, 3,9 anos.

VITACON

ANEXO I	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO V	TERMO DE EMISSÃO
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C”, DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO VII	INSTRUMENTO DE DECISÃO DE SÓCIA ÚNICA DA GARANTIDORA PESSOA JURÍDICA QUE DELIBEROU SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS
ANEXO VIII	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO X	DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA DEVEDORA REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA AUTORIZANDO A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VITACON

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300546547	CNPJ 04.200.649/0001-07	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 352.730/25-0	DATA DO ARQUIVAMENTO 10/10/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 14/10/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 10:28:24	CÓDIGO DE CONTROLE 278284198
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 14/10/2025 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO
3.022.327/25-0



CONTROLE INTERNET
035294044-1



CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;			
NOME EMPRESARIAL COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO			PORTE Normal
LOGRADOURO Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini	NÚMERO 550	COMPLEMENTO 4º	CEP 04571-925
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 04.200.649/0001-07	NIRE - SEDE 3530054654-7	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: DANIELE MARQUES NUNES (Diretor)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 562,70 DARF: R\$,00	SEQ. DOC. 1 / 1
ASSINATURA:		DATA: 03/10/2025	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO 07 OUT 2025 PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE 09 OUT 2025 Assessoria Técnica do Registro Público RG: 57.288.893-2
ANEXOS: () DBE () Procuração () Alvará Judicial () Formal de Partilha () Balanço Patrimonial () Outros <i>Anexo: comprovante de conf. por. digital c/ ULL Code</i>		EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE () Documentos Pessoais () Laudo de Avaliação () Jornal () Protocolo / Justificação () Certidão
OBSERVAÇÕES: <i>Anexo: Reforma do Estatuto "Consolidação"</i>		ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP MARINA CENTURION DARDANI SECRETÁRIA GERAL 352.730/25-0 JUCESP



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI - Secretária Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição

- () Verificação CNAB Comércio de Combustíveis
- () Verificação de Ficha Cadastral
- () Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
- () MEI sem Cadastro
- () MEI com Cadastro
- () Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
- () Vide Protocolo

93300546547
3022327250



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
10 10 25

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

NIRE 35300546547

Companhia Aberta



JUCESP PROTOCOLO
3.022.327/25-0



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAOR
REALIZADA EM 03 DE OUTUBRO DE 2025**

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: No dia 03 do mês de outubro de 2025, às 10:00 horas, realizada de forma exclusivamente digital, sem possibilidade de participação de forma presencial, coordenada pela Companhia Província de Securitização ("Companhia"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, nos termos do Art. 124, §2º-A da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 81, de 29 de março de 2022.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação do edital de convocação em razão da presença da totalidade dos acionistas da Companhia na presente assembleia, nos termos do Art. 124, § 4º da Lei das S.A., conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas e da lista de presença constante do Anexo I desta ata.

3. MESA: **Presidente:** Sra. Mônica Miuki Fujii. **Secretária:** Sra. Daniele Marques Nunes.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) a alteração do Parágrafo Único do Artigo 3º do Estatuto Social, de modo a ampliar o limite global para emissões de Certificados pela Companhia, passando o referido parágrafo a vigor da seguinte forma: "A Companhia detém um limite global de emissões de CR, CRI e CRA ("Certificados") no montante total de R\$ 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais), sendo que os Certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, não dependendo de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos respectivos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observado o limite global e a forma de representação prevista neste Estatuto Social";

(ii) a alteração das regras de outorga de procurações dispostas nos Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 22 do Estatuto Social; e

(iii) a autorização para consolidação do Estatuto Social, caso sejam aprovados os itens acima da presente ordem do dia.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada a presente assembleia, os acionistas presentes, representando a totalidade do capital social votante da Companhia, após debates e discussões sobre as matérias

1

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/SZY3L>

Registro
de Imóveis do Brasil



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

constantes da Ordem do Dia, deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer restrições ou ressalvas, por:

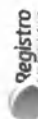
(i) Aprovar a alteração do Parágrafo Único do Artigo 3º do Estatuto Social, de modo que em razão desta alteração o Artigo 3º do Estatuto Social, passará a vigor, em sua totalidade com a seguinte redação:

***“Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social: a) a aquisição e a securitização de direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos hipotecários, imobiliários e do agronegócio, de valores mobiliários lastreados em direitos de crédito e créditos do agronegócio, créditos imobiliários e hipotecários; bem como créditos oriundos de operações de empréstimo, de financiamento e de arrendamento mercantil contratados com bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades de arrendamento mercantil e companhias hipotecárias; b) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias, do agronegócio e de outras naturezas; c) a emissão e colocação, de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), Certificados de Recebíveis (“CR”), ou de qualquer outro título de crédito ou valores mobiliários lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos do agronegócio ou imobiliários compatível com suas atividades; d) a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio e créditos imobiliários e hipotecários, incluindo, mas não se limitando, a emissões de CRI, CRA e CR, a administração, recuperação e alienação de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio, imobiliários e hipotecários, bem como a realização de operações em mercados derivativos, incluindo, mas não se limitando a digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, administração, assessoria financeira, recuperação e alienação de direitos de crédito e/ou créditos; e) realização de operações de hedge em mercados derivados visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos e/ou direitos creditórios do agronegócio, imobiliários e hipotecários; f) exercer a atividade de agente fiduciário em emissão de Letra Imobiliária Garantida (LIG); g) abertura de Sociedades de Propósito Específico com o objetivo exclusivo de emitir Debêntures; h) atuar na realização da atividade de distribuição de ofertas pública de emissões de CRI, CRA e CR no mercado financeiro e de capitais, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais disposições legais aplicáveis, observadas as condições específicas de cada emissão; e i) prestação de serviços de agente de garantias, no âmbito da 14.711 de 30 de outubro de 2023 e eventuais alterações, conforme o caso.*

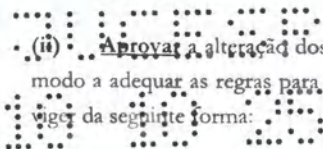
***Parágrafo Único:** A Companhia detém um limite global de emissões de CR, CRI e CRA (“Certificados”) no montante total de R\$ 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais), sendo que os Certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, não dependendo de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos respectivos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observado o limite global e a forma de representação prevista neste Estatuto Social.”*

2

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-V4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



(ii) Aprovar a alteração dos Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 22 do Estatuto Social, de modo a adequar as regras para outorga de procurações pela Companhia, passando tais parágrafos a vigor da seguinte forma:

"Parágrafo primeiro. Os procuradores da Companhia serão sempre nomeados por instrumento público e/ou particular, a critério da Companhia, devendo tais instrumentos serem outorgados por prazo determinado, que não excederá a três anos, exceto quanto aos procuradores judiciais, quando as procurações poderão ser outorgadas sem determinação de prazo.

Parágrafo segundo. As procurações outorgadas pela Companhia, exceto judiciais, deverão conter expressamente a limitação da representação com a indicação de poderes determinados e limitados, aos procuradores a serem constituídos."

(iii) Autorizar a consolidação do Estatuto Social, o qual passará a vigor na forma prevista no Anexo II à presente ata de assembleia.

6. ENCERRAMENTO E LAVRATURA: Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, sendo que ninguém se manifestou. A presente ata foi lida, aprovada e lavrada em livro próprio, sendo assinada pela mesa e por sua única acionista: Província Holding Participações Ltda.. Sendo que a certidão desta ata será assinada digitalmente pela mesa, de acordo com o previsto na Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200- 2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça.

São Paulo, 03 de outubro de 2025.

Certifico que confere com a original lavrada em livro próprio

Mesa:

Mônica Miuki Fujii

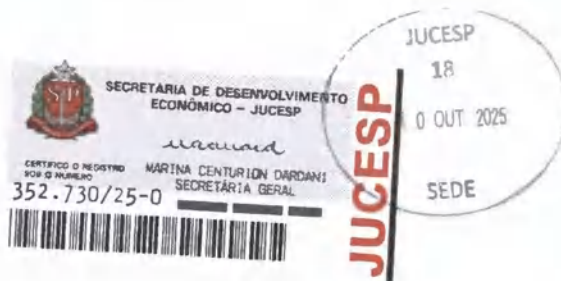
Presidente

Assinado com Certificado Digital ICP Brasil

Daniele Marques Nunes

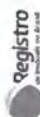
Secretária

Assinado com Certificado Digital ICP Brasil



3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4-JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

9230UC
85 01 01



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO I da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Província Securitização, realizada em 03 de outubro de 2025, às 10:00 horas.)

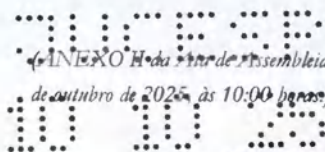
LISTA DE PRESENÇA DE ACIONISTAS

Acionista	Participação (%)
Província Holding Participações Ltda.	100%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



ANEXO II da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Província Securitização, realizada em 03 de outubro de 2025 às 10:00 horas

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/ME nº 04.200.649/0001-07

NIRE 35300546547

COMPANHIA ABERTA – RG CVM 132 – S1

CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I

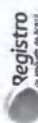
DENOMINAÇÃO. SEDE E FORO. OBJETO. DURAÇÃO

Artigo 1º. A denominação social é **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, é uma sociedade anônima, regida por este Estatuto Social e pelas disposições legais, regulamentares e normativas que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de novembro de 1976 e a Lei 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, podendo a assembleia geral, deliberar sobre a instalação ou encerramento de filiais, escritórios, agências ou departamentos em qualquer localidade do País ou do exterior, inclusive, se for o caso, destacando parcela do capital social para esses estabelecimentos, respeitadas as determinações legais.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social: a) a aquisição e a securitização de direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos hipotecários, imobiliários e do agronegócio, de valores mobiliários lastreados em direitos de crédito e créditos do agronegócio, créditos imobiliários e hipotecários; bem como créditos oriundos de operações de empréstimo, de financiamento e de arrendamento mercantil contratados com bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades de arrendamento mercantil e companhias hipotecárias; b) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias, do agronegócio e de outras naturezas; c) a emissão e colocação, de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), Certificados de Recebíveis (“CR”), ou de qualquer outro título de crédito ou valores mobiliários lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos do agronegócio ou imobiliários compatível com suas atividades; d) a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio e créditos imobiliários e hipotecários, incluindo, mas não se limitando, a emissões de CRI, CRA e CR, a administração, recuperação e alienação de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio, imobiliários e hipotecários, bem como a realização de operações em mercados derivativos, incluindo,

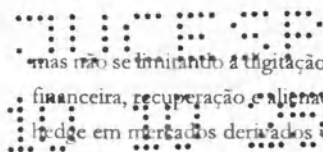
5



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



nas não se limitando à liquidação de títulos em sistema de mercado de balcão, administração, assessoria financeira, recuperação e alienação de direitos de crédito e/ou créditos; e) realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos e/ou direitos creditórios do agronegócio, imobiliários e hipotecários; f) exercer a atividade de agente fiduciário em emissão de Letra Imobiliária Garantida (LIG); g) abertura de Sociedades de Propósito Específico com o objetivo exclusivo de emitir Debêntures; h) atuar na realização da atividade de distribuição de ofertas pública de emissões de CRI, CRA e CR no mercado financeiro e de capitais, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais disposições legais aplicáveis, observadas as condições específicas de cada emissão; e i) prestação de serviços de agente de garantias, no âmbito da 14.711 de 30 de outubro de 2023 e eventuais alterações, conforme o caso.

Parágrafo Único: A Companhia detém um limite global de emissões de CR, CRI e CRA ("Certificados") no montante total de R\$ 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais), sendo que os Certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, não dependendo de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos respectivos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observado o limite global e a forma de representação prevista neste Estatuto Social.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º. O Capital Social é de R\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais), dividido em 820.000 (oitocentos e vinte mil) ações ordinárias nominativas, todas sem valor nominal e sem emissão de certificados.

Artigo 6º. Nas deliberações da assembleia geral, cada ação ordinária dará direito a um voto.

Artigo 7º. Por deliberação do Conselho de Administração, o capital da companhia pode ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, até o limite de 10.000.000 (dez milhões) de ações ordinárias, todas sem valor nominal e sem emissão de certificados.

Parágrafo Primeiro. O limite do capital autorizado somente pode ser alterado por deliberação da assembleia geral.

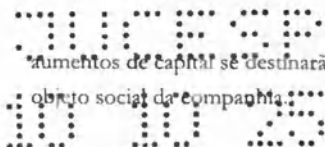
Parágrafo Segundo. Respeitado o limite do capital autorizado, compete ao Conselho de Administração deliberar as emissões de ações, que fixará a quantidade de ações a serem emitidas, seu respectivo preço e as condições de subscrição, integralização e colocação, sendo certo que os

6

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4JWC-DPSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



umentos de capital se destinarão, preferencialmente, a realização de investimentos que constituam o objeto social da companhia.

Parágrafo Terceiro. Nos casos mencionados no art. 172, da Lei 6.404/76, a companhia, por deliberação do Conselho de Administração, pode emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição sem conceder direito de preferência aos acionistas.

CAPÍTULO III ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 8º. A Assembleia Geral, reunir-se-á, ordinariamente, dentro de 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem.

Artigo 9º. A Assembleia Geral Ordinária será instalada para:

- (i) tomar as contas dos administradores;
- (ii) examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- (iii) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos;
- (iv) eleger os administradores e membros do Conselho Fiscal, quando for o caso; e
- (v) fixar a remuneração dos administradores e, se for o caso, a dos membros do Conselho Fiscal.

Artigo 10º. As assembleias gerais serão convocadas pelo Conselho de Administração ou por acionistas, na forma prevista na lei, sendo dispensada de convocação nas assembleias a que comparecer todos os acionistas. Instalar-se-ão exceto nos casos em que seja exigido quorum superior, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do capital social com direito a voto e em segunda convocação, com qualquer número de acionistas com direito a voto. As deliberações serão tomadas pela maioria absoluta dos votos, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei.

Parágrafo Primeiro. A assembleia geral será presidida pelo acionista que será eleito pelos presentes, cabendo a este a escolha do secretário.

Parágrafo Segundo. Os acionistas poderão fazer-se representar na assembleia geral por procuradores munidos de mandato com poderes específicos, observadas as disposições legais pertinentes.

Artigo 11º. Compete à assembleia geral autorizar a alienação de bens do ativo não circulante da Companhia, a constituição de ônus reais sobre os mesmos e a prestação de garantia a obrigações de terceiros.

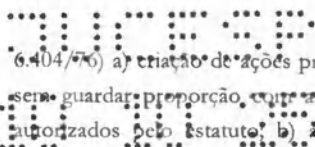
Artigo 12º. É necessário a aprovação dos acionistas que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das ações com direito a voto, para deliberações sobre as seguintes matérias: (art. 136 Lei nº

7

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



6.404/76) a) criação de ações preferenciais ou aumento de classes de ações preferenciais existentes sem guardar proporção com as demais classes de ações preferenciais, salvo se já previstos ou autorizados pelo estatuto; b) alteração nas preferenciais, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais, ou criação de nova classe mais favorecido; c) redução do dividendo obrigatório; d) fusão da Companhia, cisão ou sua incorporação em outra; e) participação da Companhia em grupo de sociedades, na forma do Capítulo XXI da Lei nº 6.404/76; f) alteração do objeto social; g) cessação do estado de liquidação da Companhia; h) criação de partes beneficiárias; e, i) dissolução da Companhia

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13º. A companhia é administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, com os poderes conferidos na lei e neste estatuto.

Parágrafo Primeiro. O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada, cabendo aos diretores a administração da companhia.

Parágrafo Segundo. A remuneração do Conselho de Administração e da Diretoria será fixada anualmente pela assembleia geral, a quem compete também fixar, quando for o caso, o montante da participação dos administradores no lucro da companhia e benefícios de qualquer natureza que lhes sejam atribuídos, inclusive verbas de representação. Cabe ao Conselho de Administração estabelecer as condições de rateio da remuneração entre conselheiros e diretores.

Parágrafo Terceiro. Os administradores tomam posse na forma do disposto no Art. 149, da Lei 6.404/76.

Parágrafo Quarto. Os administradores ficam dispensados de assegurar o exercício do cargo.

SEÇÃO I CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

COMPOSIÇÃO

Artigo 14º. O Conselho de Administração é composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes no País.

Parágrafo Primeiro. A assembleia geral, se entender conveniente, pode eleger um suplente para cada membro do Conselho de Administração, exceto o presidente. O suplente do conselheiro escolhido Presidente, só poderá substituí-lo enquanto conselheiro, mas não como Presidente.

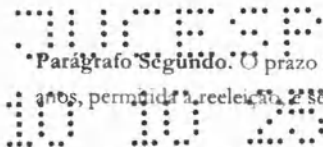
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



8



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Parágrafo Segundo. O prazo de gestão dos membros do Conselho de Administração é de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, e se estendendo até a investidura dos respectivos substitutos.

Artigo 15º. A assembleia que eleger os membros do Conselho de Administração elegerá, entre eles, o presidente e o vice-presidente, competindo a este substituir o presidente em suas ausências e impedimentos, bem como no caso de vacância.

SUBSTITUIÇÃO E VACÂNCIA

Artigo 16º. Em caso de vacância de cargo de conselheiro, e havendo suplente, este substituirá o titular até a primeira assembleia geral ordinária que se realizar. Não havendo suplente ou em caso de vacância do cargo após este haver assumido, caberá ao Conselho de Administração nomear o substituto, que permanecerá no cargo até a primeira assembleia geral ordinária que se realizar. Em qualquer caso, o mandato do substituto eleito pela assembleia geral vigorará pelo prazo que restar do mandato do substituído.

Artigo 17º. No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer membro do Conselho de Administração, e não havendo suplente, seu substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, salvo se a ausência ou o impedimento for do presidente do Conselho, hipótese em que este indicará o seu substituto.

Artigo 18º. Ocorrendo vacância de cargos que representem, no mínimo, 1 /3 (um terço) do total de conselheiros, a assembleia geral será convocada, nos 30 (trinta) dias que se seguirem ao evento, para eleger os substitutos, cujos mandatos coincidirão com os dos demais conselheiros.

FUNCIONAMENTO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

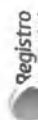
Artigo 19º. O Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, uma vez por trimestre mês, mediante convocação de seu presidente, e, extraordinariamente, sempre que convocado por seu presidente ou por seu vice-presidente. As reuniões serão realizadas na sede da companhia.

Parágrafo Primeiro. As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão ser feitas a cada conselheiro por escrito, sob protocolo, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, e conterão a data, a hora e o local da reunião, além de breve descrição das matérias da ordem do dia, dispensada a convocação nas reuniões a que comparecer a totalidade dos membros em exercício.

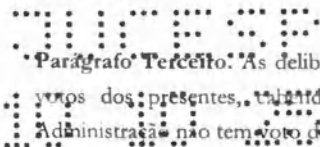
Parágrafo Segundo. As reuniões do Conselho de Administração se instalam com a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos membros em exercício, sob a direção do presidente, que indicará um dos conselheiros para servir de secretário.

9

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4JWC-DPSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Parágrafo Terceiro. As deliberações do Conselho de Administração são tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada conselheiro um voto. O presidente do Conselho de Administração não tem voto de qualidade.

Parágrafo Quarto. As deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavrada em livro próprio, devendo ser arquivadas na Junta Comercial e publicadas conforme previsto no art. 289 da Lei 6.404/76, conforme alterado, aquelas que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

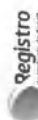
ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 20º. Compete ao Conselho de Administração:

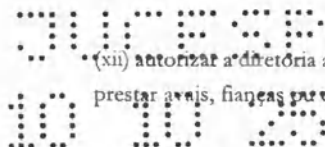
- (i) estabelecer os objetivos, a política e a orientação geral dos negócios da companhia;
- (ii) convocar as assembleias gerais;
- (iii) eleger e destituir os diretores da companhia, fixando-lhes as atribuições, observado o disposto neste estatuto;
- (iv) manifestar-se sobre o "Relatório da Administração", as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras de cada exercício;
- (v) fiscalizar a gestão dos diretores;
- (vi) examinar a qualquer tempo atos e contratos da companhia;
- (vii) deliberar a emissão de bônus de subscrição;
- (viii) deliberar o aumento do capital da companhia até o limite previsto neste estatuto, fixando as condições de emissão e de colocação das ações, ouvido o conselho fiscal quando instalado;
- (ix) deliberar a emissão de notas promissórias para subscrição pública (*commercial paper*), nos termos da Resolução nº 1.723/90, do Conselho Monetário Nacional;
- (x) deliberar sobre a exclusão do direito de preferência dos acionistas à subscrição de novos valores mobiliários emitidos pela companhia, nas hipóteses previstas no art. 172, da Lei nº 6.404/76;
- (xi) submeter à assembleia geral o destino a ser dado ao lucro líquido do exercício;

10

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



- (xii) autorizar a diretoria a: (a) alienar bens do ativo não circulante; (b) constituir ônus reais; (c) prestar avais, fianças ou quaisquer outras garantias; (d) contratar empréstimos;
- (xiii) escolher e destituir os auditores independentes;

(xiv) autorizar a compra de ações da companhia, para cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como a alienação de ações que estejam em tesouraria;

(xv) estabelecer o rateio da remuneração dos administradores, observado o limite global estabelecido pela assembleia geral;

(xvi) determinar o levantamento de balanços semestrais ou relativos a períodos menores, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados em tais balanços, de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral; e

(xvii) deliberar, com exclusividade, sobre qualquer assunto que a Lei de Sociedades Anônimas faculte ao estatuto estabelecer como de competência do Conselho de Administração.

SEÇÃO II DIRETORIA

Artigo 21º. A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, pessoas naturais, residentes e domiciliados no País, todos eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, para os cargos de Diretor(a) de Securitização, Diretor(a) de Distribuição de Ofertas Públicas, Diretor(a) de Compliance, e Diretor(a) de Relação com Investidores, cargos que poderão ser exercidos cumulativamente, e, no máximo, 2 (dois) Diretores(as) sem designação específica.

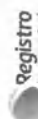
Parágrafo Único. Os membros do Conselho de Administração, até o máximo de 1/3 (um terço), podem ser eleitos para cargo de diretor, com exercício cumulativo de funções. Ocorrendo a hipótese de acumulação de cargos, caberá ao conselheiro-diretor escolher entre a remuneração de conselheiro e a de diretor.

Artigo 22º. A representação ativa ou passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, caberá aos membros da Diretoria. A Companhia se vinculará validamente sempre que for representada: (a) por um de seus Diretores, isoladamente; ou (b) por um procurador, isoladamente, desde que com poderes específicos para o ato.

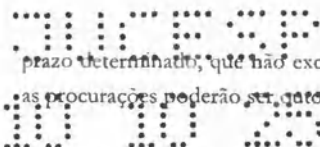
Parágrafo primeiro. Os procuradores da Companhia serão sempre nomeados por instrumento público e/ou particular, a critério da Companhia, devendo tais instrumentos serem outorgados por

11

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



prazo determinado, que não excederá a três anos, exceto quanto aos procuradores judiciais, quando as procurações poderão ser outorgadas sem determinação de prazo.

Parágrafo segundo. As procurações outorgadas pela Companhia, exceto judiciais, deverão conter expressamente a limitação da representação com a indicação de poderes determinados e limitados, aos procuradores a serem constituídos.

Parágrafo terceiro. Somente ao Diretor responsável pela área relacionada com o objeto do processo judicial, caberá a representação da Companhia em juízo para a prestação de depoimento pessoal, podendo, para tanto, também, isoladamente, constituir procurador com poderes especiais.

Artigo 23º. O mandato dos membros da Diretoria será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição por um ou mais períodos, extinguindo-se na data da Assembleia Geral Ordinária realizada no ano em que deva ocorrer o seu termo final.

Parágrafo Único. Vencido os mandatos, os membros da diretoria continuarão no exercício de seus cargos até a posse dos eleitos para substituí-los.

Artigo 24º. A nenhum membro da Diretoria é permitido, ainda que em hasta pública, comprar bens de propriedade da Companhia ou que a ela estejam vinculados por direito real ou como objeto de mandato ou comissão, bem como a prática em nome da Companhia de atos ou a celebração de negócios de natureza gratuita ou estanha ao objeto social.

Artigo 25º. A Diretoria reunir-se-á quando necessário, sempre que convocada por 2 (dois) diretores, em conjunto, sendo de 2 (dois) de seus membros o quórum mínimo de instalação.

Parágrafo Único. As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos membros presentes à reunião.

Artigo 26º. Os administradores ficam dispensados da prestação de garantia de gestão.

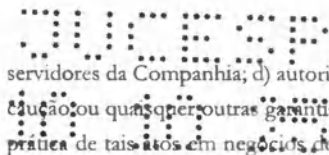
Artigo 27º. No caso de vacância dos cargos de Diretor de Securitização ou de diretor sem designação específica, cumprirá ao Conselho de Administração eleger o respectivo substituto, no prazo de 10(dez) dias da data em que se configurar a vacância.

Artigo 28º. As reuniões de diretoria serão consignadas em ata, lavrada em livro próprio, bastando para a sua validade e eficácia a assinatura de membros que representem a maioria necessária para a aprovação das matérias submetidas à reunião.

Artigo 29º. Compete à Diretoria: a) cumprir e fazer cumprir o Estatuto Social da Companhia; b) realizar a administração ordinária da Companhia; c) admitir, promover, demitir, premiar e punir os



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



servidores da Companhia; d) autorizar transação, judicial ou extrajudicial, e a prestação de fiança, aval, caução ou quaisquer outras garantias reais ou fidejussórias, respeitadas as disposições legais, vedada a prática de tais atos em negócios de favor ou estranhos ao objeto social; e) autorizar a nomeação e a constituição, em nome da Companhia, de mandatários judiciais ou extrajudiciais, conferindo-lhes poderes expressos e especiais, sempre, por prazo determinado, com exceção dos mandatos judiciais que poderão ser outorgados por prazo indeterminado; f) mandar elaborar os balancetes, balanços, demonstrações financeiras e relatórios de gestão, e; (g) aprovar formalmente o volume de emissão para as operações de CRI e CRA e de todas as atividades que abrangidas no objeto social da Companhia.

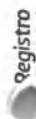
Artigo 30º. Compete ao Diretor de Securitização: a) cumprir e fazer cumprir as decisões da diretoria; b) submeter ao Conselho de Administração a convocação das assembleias gerais da Companhia; c) convocar, instalar e presidir as reuniões da diretoria; d) atribuir cargos aos demais membros da diretoria e orientá-los no exercício de suas funções; e) tomar decisões de caráter urgente, de competência da diretoria, "*ad referendum*" desta.

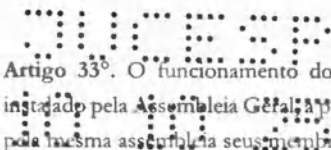
Parágrafo Único. Nos casos de ausência, por licença, férias ou impedimento eventual, ou de impossibilidade de comparecimento em qualquer reunião de diretoria, o Diretor de Securitização será substituído no exercício de suas funções pelo diretor que ele indicar, representando-o para a formação de quórum e acumulando o seu direito de voto, inclusive o de desempate, independentemente de mandato.

Artigo 31º. As atribuições dos demais diretores são as seguintes: a) Diretor de Relações com Investidores: responsável pela prestação de informações aos investidores, à CVM e, caso a companhia venha a ter registro em Bolsa de Valores, às bolsas, bem como manter atualizado o registro de companhia (conforme artigos 13, 16 e 17 da Instrução CVM nº 202, de 6 de dezembro de 1993); b) Diretor de Compliance: responsável pelo cumprimento das leis e regulamento emanados pela CVM e demais autoridades competentes, prevenindo a ocorrência de violações, supervisionando o cumprimento e tomando medidas em caso de descumprimento; c) Diretor(a) de Distribuição de Ofertas Públicas: responsável pela distribuição de títulos de securitização de emissão da Companhia, função esta que poderá ser cumulada com a de Diretor de Securitização, conforme o caso; e d) Diretor sem designação específica: a atribuição individual deste membro da diretoria será definida pelo Diretor de Securitização no momento da atribuição de seu cargo.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 32º. O conselho fiscal será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, brasileiros, residentes no País, acionistas ou não, todos com a qualificação exigida por lei.





Artigo 33º. O funcionamento do Conselho Fiscal não será permanente, só ocorrendo quando instigado pela Assembleia Geral, a pedido de acionistas, na forma da lei, momento em que serão eleitos pela mesma assembleia seus membros efetivos e suplentes.

Artigo 34º. A remuneração dos membros do conselho fiscal será fixada pela assembleia que os eleger, observados os limites legais.

Artigo 35º. Ao conselho fiscal, quando em funcionamento, caberá, na primeira reunião do órgão, disciplinar as suas atividades, respeitadas as determinações legais.

Artigo 36º. As deliberações do conselho fiscal, quando em funcionamento, serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao órgão, além do voto pessoal, o de desempate.

Artigo 37º. Compete ao presidente do conselho fiscal, quando em funcionamento: a) cumprir e fazer cumprir as decisões do órgão; b) convocar, instalar e presidir as reuniões do órgão; c) sem prejuízo da presença dos demais conselheiros, comparecer às assembleias gerais da companhia e às reuniões da diretoria, para os fins previstos em lei; d) solicitar aos administradores todas as informações e documentos que o órgão entenda necessário ao exercício de suas funções, observadas as determinações legais.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 38º. O exercício social terá a duração de 1 (um) ano, expirando no dia 31 de dezembro, quando a Companhia levantará balanço geral.

Parágrafo Único. A Companhia poderá levantar balanços em períodos menores, observadas as determinações legais.

Artigo 39º. O lucro líquido apurado no balanço geral será distribuído da seguinte maneira: a) 5% (cinco por cento) para o fundo de Reserva Legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social, podendo deixar de ser destinado nos casos previstos em lei; b) 10% (dez por cento) para pagamento de dividendo obrigatório, ajustando-se o lucro líquido do exercício para efeito do cálculo nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976; c) o saldo, uma vez deduzidas as provisões, ficará à disposição da Assembleia Geral.

Artigo 40º. Após pago o dividendo mínimo obrigatório, a assembleia geral resolverá sobre o destino do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, o qual, por proposta da administração, poderá destinar-se, nas proporções que vierem a ser deliberadas, a: (i) pagamento de dividendo suplementar aos acionistas; (ii) transferência para o exercício seguinte, como lucros acumulados, desde que

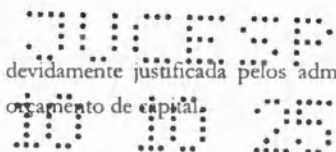
14

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroidoimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4JWC-D0SQB-L2GYZ>.

Registro
de Imóveis do Brasil



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



devidamente justificada pelos administradores para financiar plano de investimento previsto em orçamento de capital.

Artigo 41º. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual, obedecidos os limites legais.

Artigo 42º. O dividendo será pago, salvo deliberação em contrário da assembleia geral, no prazo de 60 (sessenta) dias, da data em que for declarado e, em qualquer caso, dentro do exercício social.

CAPÍTULO VII ACORDO DE ACIONISTAS

Artigo 43º. A Companhia observará os acordos de acionistas, arquivados na sua sede, que tenham por objeto: a) o exercício do direito de voto nas assembleias ou do poder de controle; b) a alienação de ações ou o exercício do direito de preferência para adquiri-las

Parágrafo Único. Caberá ao presidente da assembleia, a pedido do acionista interessado, declarar a ineficácia do voto proferido contra disposição expressa de acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia, quando se estabelecer essa sanção para o cumprimento, ou assegurar a execução específica das obrigações assumidas.

CAPÍTULO VIII DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 44º. A Companhia se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembleia Geral.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 45º. Fica vedada, até o pagamento integral das obrigações representadas pelos títulos e valores mobiliários que a companhia seja devedora, a prática dos seguintes atos: a) transferência do controle; b) redução do capital, incorporação, fusão, cisão ou dissolução; c) cessão dos créditos, ou atribuição de qualquer direito sobre os mesmos, ao controlador ou a qualquer pessoa a ele ligada, em condições distintas das previstas nos instrumentos de emissão dos títulos e valores mobiliários.

Artigo 46º. A companhia poderá efetuar a recompra de créditos cedidos anteriormente, quer a prazo, quer à vista, bem como providenciar a sua substituição quando for necessário.

15

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-V4JWC-00SQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

310522
10 10 25

Artigo 47º. Os casos omissos no presente estatuto serão resolvidos à luz dos princípios de direito e das leis, decretos e resoluções e demais atos editados pelas autoridades competentes.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

VITACON

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300546547	CNPJ 04.200.649/0001-07	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 352.730/25-0	DATA DO ARQUIVAMENTO 10/10/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 14/10/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 10:28:24	CÓDIGO DE CONTROLE 278284198
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 14/10/2025 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESEJADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

ETIQUETA PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO

3.022.327/25-0



CONTROLE INTERNET

035294044-1



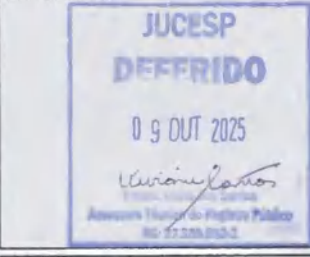
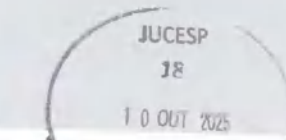
CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO			
Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;			
NOME EMPRESARIAL			PORTE
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO			Normal
LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini	550	4º	04571-925
MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE	
0	04.200.649/0001-07	3530054654-7	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA		VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: DANIELE MARQUES NUNES (Diretor)		DARE: R\$ 562,70	1 / 1
ASSINATURA:		DARF: R\$,00	
DATA: 03/10/2025			

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE
		
ANEXOS:		ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE ☐ DBE ☐ Procuração ☐ Alvará Judicial ☐ Formal de Partilha ☐ Balanço Patrimonial ☐ Outros ☐ Documentos Pessoais ☐ Laudo de Avaliação ☐ Jornal ☐ Protocolo / Justificação ☐ Certidão Anexo: comprovante de conf. por. digital e ill. code		 
OBSERVAÇÕES:		
Anexo: Reforma do Estatuto "consolidação"		

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição

- () Verificação CNAB Comércio de Combustíveis
- () Verificação de Ficha Cadastral
- () Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
- () MEI sem Cadastro
- () MEI com Cadastro
- () Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
- () Vide Protocolo

93300546547
3022327250



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
10 10 25

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

NIRE 35300546547

Companhia Aberta



JUCESP PROTOCOLO
3.022.327/25-0



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAOR
REALIZADA EM 03 DE OUTUBRO DE 2025**

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: No dia 03 do mês de outubro de 2025, às 10:00 horas, realizada de forma exclusivamente digital, sem possibilidade de participação de forma presencial, coordenada pela Companhia Província de Securitização ("Companhia"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, nos termos do Art. 124, §2º-A da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 81, de 29 de março de 2022.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação do edital de convocação em razão da presença da totalidade dos acionistas da Companhia na presente assembleia, nos termos do Art. 124, § 4º da Lei das S.A., conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas e da lista de presença constante do Anexo I desta ata.

3. MESA: **Presidente:** Sra. Mônica Miuki Fujii. **Secretária:** Sra. Daniele Marques Nunes.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) a alteração do Parágrafo Único do Artigo 3º do Estatuto Social, de modo a ampliar o limite global para emissões de Certificados pela Companhia, passando o referido parágrafo a vigor da seguinte forma: "A Companhia detém um limite global de emissões de CR, CRI e CRA ("Certificados") no montante total de R\$ 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais), sendo que os Certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, não dependendo de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos respectivos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observado o limite global e a forma de representação prevista neste Estatuto Social";

(ii) a alteração das regras de outorga de procurações dispostas nos Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 22 do Estatuto Social; e

(iii) a autorização para consolidação do Estatuto Social, caso sejam aprovados os itens acima da presente ordem do dia.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada a presente assembleia, os acionistas presentes, representando a totalidade do capital social votante da Companhia, após debates e discussões sobre as matérias

1

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/SZY3L>

Registro
de Imóveis do Brasil



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI - Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

constantes da Ordem do Dia, deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer restrições ou ressalvas, por:

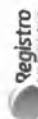
(i) Aprovar a alteração do Parágrafo Único do Artigo 3º do Estatuto Social, de modo que em razão desta alteração o Artigo 3º do Estatuto Social, passará a vigor, em sua totalidade com a seguinte redação:

“Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social: a) a aquisição e a securitização de direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos hipotecários, imobiliários e do agronegócio, de valores mobiliários lastreados em direitos de crédito e créditos do agronegócio, créditos imobiliários e hipotecários; bem como créditos oriundos de operações de empréstimo, de financiamento e de arrendamento mercantil contratados com bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades de arrendamento mercantil e companhias hipotecárias; b) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias, do agronegócio e de outras naturezas; c) a emissão e colocação, de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), Certificados de Recebíveis (“CR”), ou de qualquer outro título de crédito ou valores mobiliários lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos do agronegócio ou imobiliários compatível com suas atividades; d) a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio e créditos imobiliários e hipotecários, incluindo, mas não se limitando, a emissões de CRI, CRA e CR, a administração, recuperação e alienação de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio, imobiliários e hipotecários, bem como a realização de operações em mercados derivativos, incluindo, mas não se limitando a digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, administração, assessoria financeira, recuperação e alienação de direitos de crédito e/ou créditos; e) realização de operações de hedge em mercados derivados visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos e/ou direitos creditórios do agronegócio, imobiliários e hipotecários; f) exercer a atividade de agente fiduciário em emissão de Letra Imobiliária Garantida (LIG); g) abertura de Sociedades de Propósito Específico com o objetivo exclusivo de emitir Debêntures; h) atuar na realização da atividade de distribuição de ofertas pública de emissões de CRI, CRA e CR no mercado financeiro e de capitais, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais disposições legais aplicáveis, observadas as condições específicas de cada emissão; e i) prestação de serviços de agente de garantias, no âmbito da 14.711 de 30 de outubro de 2023 e eventuais alterações, conforme o caso.

Parágrafo Único: A Companhia detém um limite global de emissões de CR, CRI e CRA (“Certificados”) no montante total de R\$ 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais), sendo que os Certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, não dependendo de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos respectivos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observado o limite global e a forma de representação prevista neste Estatuto Social.”

2

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-V4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



(ii) Aprovar a alteração dos Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 22 do Estatuto Social, de modo a adequar as regras para outorga de procurações pela Companhia, passando tais parágrafos a vigor da seguinte forma:

"Parágrafo primeiro. Os procuradores da Companhia serão sempre nomeados por instrumento público e/ou particular, a critério da Companhia, devendo tais instrumentos serem outorgados por prazo determinado, que não excederá a três anos, exceto quanto aos procuradores judiciais, quando as procurações poderão ser outorgadas sem determinação de prazo.

Parágrafo segundo. As procurações outorgadas pela Companhia, exceto judiciais, deverão conter expressamente a limitação da representação com a indicação de poderes determinados e limitados, aos procuradores a serem constituídos."

(iii) Autorizar a consolidação do Estatuto Social, o qual passará a vigor na forma prevista no Anexo II à presente ata de assembleia.

6. ENCERRAMENTO E LAVRATURA: Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, sendo que ninguém se manifestou. A presente ata foi lida, aprovada e lavrada em livro próprio, sendo assinada pela mesa e por sua única acionista: Província Holding Participações Ltda.. Sendo que a certidão desta ata será assinada digitalmente pela mesa, de acordo com o previsto na Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200- 2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça.

São Paulo, 03 de outubro de 2025.

Certifico que confere com a original lavrada em livro próprio

Mesa:

Mônica Miuki Fujii

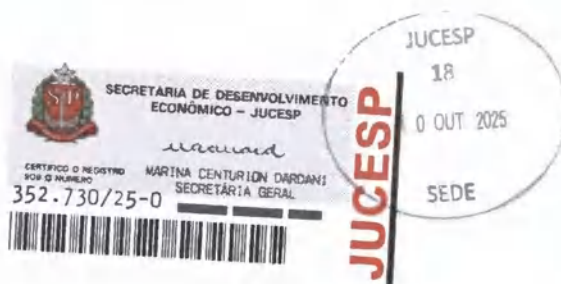
Presidente

Assinado com Certificado Digital ICP Brasil

Daniele Marques Nunes

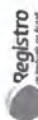
Secretária

Assinado com Certificado Digital ICP Brasil



3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4-JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

9230UC
85 01 01



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO I da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Província Securitização, realizada em 03 de outubro de 2025, às 10:00 horas.)

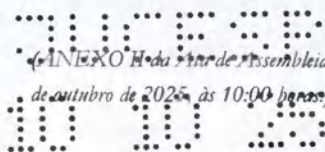
LISTA DE PRESENÇA DE ACIONISTAS

Acionista	Participação (%)
Província Holding Participações Ltda.	100%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



ANEXO II da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Província Securitização, realizada em 03 de outubro de 2025 às 10:00 horas

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/ME nº 04.200.649/0001-07

NIRE 35300546547

COMPANHIA ABERTA – RG CVM 132 – S1

CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I

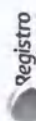
DENOMINAÇÃO. SEDE E FORO. OBJETO. DURAÇÃO

Artigo 1º. A denominação social é **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, é uma sociedade anônima, regida por este Estatuto Social e pelas disposições legais, regulamentares e normativas que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de novembro de 1976 e a Lei 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, podendo a assembleia geral, deliberar sobre a instalação ou encerramento de filiais, escritórios, agências ou departamentos em qualquer localidade do País ou do exterior, inclusive, se for o caso, destacando parcela do capital social para esses estabelecimentos, respeitadas as determinações legais.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social: a) a aquisição e a securitização de direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos hipotecários, imobiliários e do agronegócio, de valores mobiliários lastreados em direitos de crédito e créditos do agronegócio, créditos imobiliários e hipotecários; bem como créditos oriundos de operações de empréstimo, de financiamento e de arrendamento mercantil contratados com bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades de arrendamento mercantil e companhias hipotecárias; b) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias, do agronegócio e de outras naturezas; c) a emissão e colocação, de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), Certificados de Recebíveis (“CR”), ou de qualquer outro título de crédito ou valores mobiliários lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos do agronegócio ou imobiliários compatível com suas atividades; d) a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio e créditos imobiliários e hipotecários, incluindo, mas não se limitando, a emissões de CRI, CRA e CR, a administração, recuperação e alienação de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio, imobiliários e hipotecários, bem como a realização de operações em mercados derivativos, incluindo,

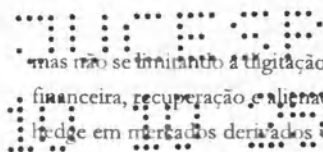
5



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



nas não se limitando à liquidação de títulos em sistema de mercado de balcão, administração, assessoria financeira, recuperação e alienação de direitos de crédito e/ou créditos; e) realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos e/ou direitos creditórios do agronegócio, imobiliários e hipotecários; f) exercer a atividade de agente fiduciário em emissão de Letra Imobiliária Garantida (LIG); g) abertura de Sociedades de Propósito Específico com o objetivo exclusivo de emitir Debêntures; h) atuar na realização da atividade de distribuição de ofertas pública de emissões de CRI, CRA e CR no mercado financeiro e de capitais, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais disposições legais aplicáveis, observadas as condições específicas de cada emissão; e i) prestação de serviços de agente de garantias, no âmbito da 14.711 de 30 de outubro de 2023 e eventuais alterações, conforme o caso.

Parágrafo Único: A Companhia detém um limite global de emissões de CR, CRI e CRA ("Certificados") no montante total de R\$ 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais), sendo que os Certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, não dependendo de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos respectivos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observado o limite global e a forma de representação prevista neste Estatuto Social.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º. O Capital Social é de R\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais), dividido em 820.000 (oitocentos e vinte mil) ações ordinárias nominativas, todas sem valor nominal e sem emissão de certificados.

Artigo 6º. Nas deliberações da assembleia geral, cada ação ordinária dará direito a um voto.

Artigo 7º. Por deliberação do Conselho de Administração, o capital da companhia pode ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, até o limite de 10.000.000 (dez milhões) de ações ordinárias, todas sem valor nominal e sem emissão de certificados.

Parágrafo Primeiro. O limite do capital autorizado somente pode ser alterado por deliberação da assembleia geral.

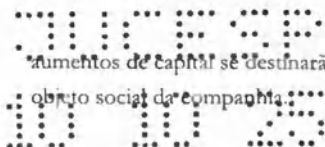
Parágrafo Segundo. Respeitado o limite do capital autorizado, compete ao Conselho de Administração deliberar as emissões de ações, que fixará a quantidade de ações a serem emitidas, seu respectivo preço e as condições de subscrição, integralização e colocação, sendo certo que os

6

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4JWC-DPSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



umentos de capital se destinarão, preferencialmente, a realização de investimentos que constituam o objeto social da companhia.

Parágrafo Terceiro. Nos casos mencionados no art. 172, da Lei 6.404/76, a companhia, por deliberação do Conselho de Administração, pode emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição sem conceder direito de preferência aos acionistas.

CAPÍTULO III ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 8º. A Assembleia Geral, reunir-se-á, ordinariamente, dentro de 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem.

Artigo 9º. A Assembleia Geral Ordinária será instalada para:

- (i) tomar as contas dos administradores;
- (ii) examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- (iii) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos;
- (iv) eleger os administradores e membros do Conselho Fiscal, quando for o caso; e
- (v) fixar a remuneração dos administradores e, se for o caso, a dos membros do Conselho Fiscal.

Artigo 10º. As assembleias gerais serão convocadas pelo Conselho de Administração ou por acionistas, na forma prevista na lei, sendo dispensada de convocação nas assembleias a que comparecer todos os acionistas. Instalar-se-ão exceto nos casos em que seja exigido quorum superior, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do capital social com direito a voto e em segunda convocação, com qualquer número de acionistas com direito a voto. As deliberações serão tomadas pela maioria absoluta dos votos, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei.

Parágrafo Primeiro. A assembleia geral será presidida pelo acionista que será eleito pelos presentes, cabendo a este a escolha do secretário.

Parágrafo Segundo. Os acionistas poderão fazer-se representar na assembleia geral por procuradores munidos de mandato com poderes específicos, observadas as disposições legais pertinentes.

Artigo 11º. Compete à assembleia geral autorizar a alienação de bens do ativo não circulante da Companhia, a constituição de ônus reais sobre os mesmos e a prestação de garantia a obrigações de terceiros.

Artigo 12º. É necessário a aprovação dos acionistas que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das ações com direito a voto, para deliberações sobre as seguintes matérias: (art. 136 Lei nº

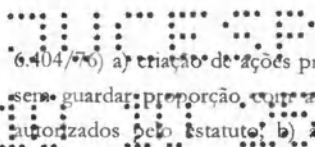
7

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.

Registro
de Imóveis



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



6.404/76) a) criação de ações preferenciais ou aumento de classes de ações preferenciais existentes sem guardar proporção com as demais classes de ações preferenciais, salvo se já previstos ou autorizados pelo estatuto; b) alteração nas preferenciais, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais, ou criação de nova classe mais favorecido; c) redução do dividendo obrigatório; d) fusão da Companhia, cisão ou sua incorporação em outra; e) participação da Companhia em grupo de sociedades, na forma do Capítulo XXI da Lei nº 6.404/76; f) alteração do objeto social; g) cessação do estado de liquidação da Companhia; h) criação de partes beneficiárias; e, i) dissolução da Companhia

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13º. A companhia é administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, com os poderes conferidos na lei e neste estatuto.

Parágrafo Primeiro. O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada, cabendo aos diretores a administração da companhia.

Parágrafo Segundo. A remuneração do Conselho de Administração e da Diretoria será fixada anualmente pela assembleia geral, a quem compete também fixar, quando for o caso, o montante da participação dos administradores no lucro da companhia e benefícios de qualquer natureza que lhes sejam atribuídos, inclusive verbas de representação. Cabe ao Conselho de Administração estabelecer as condições de rateio da remuneração entre conselheiros e diretores.

Parágrafo Terceiro. Os administradores tomam posse na forma do disposto no Art. 149, da Lei 6.404/76.

Parágrafo Quarto. Os administradores ficam dispensados de assegurar o exercício do cargo.

SEÇÃO I CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

COMPOSIÇÃO

Artigo 14º. O Conselho de Administração é composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes no País.

Parágrafo Primeiro. A assembleia geral, se entender conveniente, pode eleger um suplente para cada membro do Conselho de Administração, exceto o presidente. O suplente do conselheiro escolhido Presidente, só poderá substituí-lo enquanto conselheiro, mas não como Presidente.

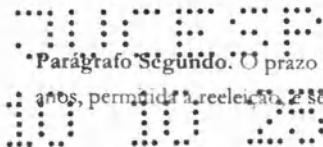
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



8



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Parágrafo Segundo. O prazo de gestão dos membros do Conselho de Administração é de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, e se estendendo até a investidura dos respectivos substitutos.

Artigo 15º. A assembleia que eleger os membros do Conselho de Administração elegerá, entre eles, o presidente e o vice-presidente, competindo a este substituir o presidente em suas ausências e impedimentos, bem como no caso de vacância.

SUBSTITUIÇÃO E VACÂNCIA

Artigo 16º. Em caso de vacância de cargo de conselheiro, e havendo suplente, este substituirá o titular até a primeira assembleia geral ordinária que se realizar. Não havendo suplente ou em caso de vacância do cargo após este haver assumido, caberá ao Conselho de Administração nomear o substituto, que permanecerá no cargo até a primeira assembleia geral ordinária que se realizar. Em qualquer caso, o mandato do substituto eleito pela assembleia geral vigorará pelo prazo que restar do mandato do substituído.

Artigo 17º. No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer membro do Conselho de Administração, e não havendo suplente, seu substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, salvo se a ausência ou o impedimento for do presidente do Conselho, hipótese em que este indicará o seu substituto.

Artigo 18º. Ocorrendo vacância de cargos que representem, no mínimo, 1 /3 (um terço) do total de conselheiros, a assembleia geral será convocada, nos 30 (trinta) dias que se seguirem ao evento, para eleger os substitutos, cujos mandatos coincidirão com os dos demais conselheiros.

FUNCIONAMENTO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 19º. O Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, uma vez por trimestre mês, mediante convocação de seu presidente, e, extraordinariamente, sempre que convocado por seu presidente ou por seu vice-presidente. As reuniões serão realizadas na sede da companhia.

Parágrafo Primeiro. As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão ser feitas a cada conselheiro por escrito, sob protocolo, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, e conterão a data, a hora e o local da reunião, além de breve descrição das matérias da ordem do dia, dispensada a convocação nas reuniões a que comparecer a totalidade dos membros em exercício.

Parágrafo Segundo. As reuniões do Conselho de Administração se instalam com a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos membros em exercício, sob a direção do presidente, que indicará um dos conselheiros para servir de secretário.

9

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4JWC-DPSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Parágrafo Terceiro. As deliberações do Conselho de Administração são tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada conselheiro um voto. O presidente do Conselho de Administração não tem voto de qualidade.

Parágrafo Quarto. As deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavrada em livro próprio, devendo ser arquivadas na Junta Comercial e publicadas conforme previsto no art. 289 da Lei 6.404/76, conforme alterado, aquelas que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 20º. Compete ao Conselho de Administração:

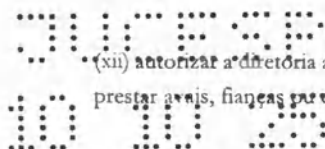
- (i) estabelecer os objetivos, a política e a orientação geral dos negócios da companhia;
- (ii) convocar as assembleias gerais;
- (iii) eleger e destituir os diretores da companhia, fixando-lhes as atribuições, observado o disposto neste estatuto;
- (iv) manifestar-se sobre o "Relatório da Administração", as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras de cada exercício;
- (v) fiscalizar a gestão dos diretores;
- (vi) examinar a qualquer tempo atos e contratos da companhia;
- (vii) deliberar a emissão de bônus de subscrição;
- (viii) deliberar o aumento do capital da companhia até o limite previsto neste estatuto, fixando as condições de emissão e de colocação das ações, ouvido o conselho fiscal quando instalado;
- (ix) deliberar a emissão de notas promissórias para subscrição pública (*commercial paper*), nos termos da Resolução nº 1.723/90, do Conselho Monetário Nacional;
- (x) deliberar sobre a exclusão do direito de preferência dos acionistas à subscrição de novos valores mobiliários emitidos pela companhia, nas hipóteses previstas no art. 172, da Lei nº 6.404/76;
- (xi) submeter à assembleia geral o destino a ser dado ao lucro líquido do exercício;

10

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



- (xii) autorizar a diretoria a: (a) alienar bens do ativo não circulante; (b) constituir ônus reais; (c) prestar avais, fianças ou quaisquer outras garantias; (d) contratar empréstimos;
- (xiii) escolher e destituir os auditores independentes;

(xiv) autorizar a compra de ações da companhia, para cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como a alienação de ações que estejam em tesouraria;

(xv) estabelecer o rateio da remuneração dos administradores, observado o limite global estabelecido pela assembleia geral;

(xvi) determinar o levantamento de balanços semestrais ou relativos a períodos menores, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados em tais balanços, de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral; e

(xvii) deliberar, com exclusividade, sobre qualquer assunto que a Lei de Sociedades Anônimas faculte ao estatuto estabelecer como de competência do Conselho de Administração.

SEÇÃO II DIRETORIA

Artigo 21º. A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, pessoas naturais, residentes e domiciliados no País, todos eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, para os cargos de Diretor(a) de Securitização, Diretor(a) de Distribuição de Ofertas Públicas, Diretor(a) de Compliance, e Diretor(a) de Relação com Investidores, cargos que poderão ser exercidos cumulativamente, e, no máximo, 2 (dois) Diretores(as) sem designação específica.

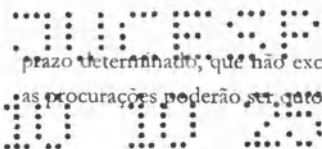
Parágrafo Único. Os membros do Conselho de Administração, até o máximo de 1/3 (um terço), podem ser eleitos para cargo de diretor, com exercício cumulativo de funções. Ocorrendo a hipótese de acumulação de cargos, caberá ao conselheiro-diretor escolher entre a remuneração de conselheiro e a de diretor.

Artigo 22º. A representação ativa ou passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, caberá aos membros da Diretoria. A Companhia se vinculará validamente sempre que for representada: (a) por um de seus Diretores, isoladamente; ou (b) por um procurador, isoladamente, desde que com poderes específicos para o ato.

Parágrafo primeiro. Os procuradores da Companhia serão sempre nomeados por instrumento público e/ou particular, a critério da Companhia, devendo tais instrumentos serem outorgados por



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



prazo determinado, que não excederá a três anos, exceto quanto aos procuradores judiciais, quando as procurações poderão ser outorgadas sem determinação de prazo.

Parágrafo segundo. As procurações outorgadas pela Companhia, exceto judiciais, deverão conter expressamente a limitação da representação com a indicação de poderes determinados e limitados, aos procuradores a serem constituídos.

Parágrafo terceiro. Somente ao Diretor responsável pela área relacionada com o objeto do processo judicial, caberá a representação da Companhia em juízo para a prestação de depoimento pessoal, podendo, para tanto, também, isoladamente, constituir procurador com poderes especiais.

Artigo 23º. O mandato dos membros da Diretoria será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição por um ou mais períodos, extinguindo-se na data da Assembleia Geral Ordinária realizada no ano em que deva ocorrer o seu termo final.

Parágrafo Único. Vencido os mandatos, os membros da diretoria continuarão no exercício de seus cargos até a posse dos eleitos para substituí-los.

Artigo 24º. A nenhum membro da Diretoria é permitido, ainda que em hasta pública, comprar bens de propriedade da Companhia ou que a ela estejam vinculados por direito real ou como objeto de mandato ou comissão, bem como a prática em nome da Companhia de atos ou a celebração de negócios de natureza gratuita ou estanha ao objeto social.

Artigo 25º. A Diretoria reunir-se-á quando necessário, sempre que convocada por 2 (dois) diretores, em conjunto, sendo de 2 (dois) de seus membros o quórum mínimo de instalação.

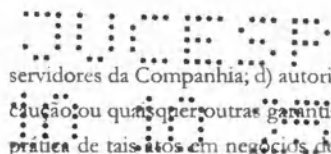
Parágrafo Único. As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos membros presentes à reunião.

Artigo 26º. Os administradores ficam dispensados da prestação de garantia de gestão.

Artigo 27º. No caso de vacância dos cargos de Diretor de Securitização ou de diretor sem designação específica, cumprirá ao Conselho de Administração eleger o respectivo substituto, no prazo de 10(dez) dias da data em que se configurar a vacância.

Artigo 28º. As reuniões de diretoria serão consignadas em ata, lavrada em livro próprio, bastando para a sua validade e eficácia a assinatura de membros que representem a maioria necessária para a aprovação das matérias submetidas à reunião.

Artigo 29º. Compete à Diretoria: a) cumprir e fazer cumprir o Estatuto Social da Companhia; b) realizar a administração ordinária da Companhia; c) admitir, promover, demitir, premiar e punir os



servidores da Companhia; d) autorizar transação, judicial ou extrajudicial, e a prestação de fiança, aval, caução ou quaisquer outras garantias reais ou fidejussórias, respeitadas as disposições legais, vedada a prática de tais atos em negócios de favor ou estranhos ao objeto social; e) autorizar a nomeação e a constituição, em nome da Companhia, de mandatários judiciais ou extrajudiciais, conferindo-lhes poderes expressos e especiais, sempre, por prazo determinado, com exceção dos mandatos judiciais que poderão ser outorgados por prazo indeterminado; f) mandar elaborar os balancetes, balanços, demonstrações financeiras e relatórios de gestão, e; (g) aprovar formalmente o volume de emissão para as operações de CRI e CRA e de todas as atividades que abrangidas no objeto social da Companhia.

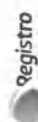
Artigo 30º. Compete ao Diretor de Securitização: a) cumprir e fazer cumprir as decisões da diretoria; b) submeter ao Conselho de Administração a convocação das assembleias gerais da Companhia; c) convocar, instalar e presidir as reuniões da diretoria; d) atribuir cargos aos demais membros da diretoria e orientá-los no exercício de suas funções; e) tomar decisões de caráter urgente, de competência da diretoria, "*ad referendum*" desta.

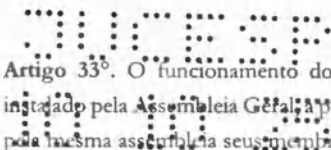
Parágrafo Único. Nos casos de ausência, por licença, férias ou impedimento eventual, ou de impossibilidade de comparecimento em qualquer reunião de diretoria, o Diretor de Securitização será substituído no exercício de suas funções pelo diretor que ele indicar, representando-o para a formação de quórum e acumulando o seu direito de voto, inclusive o de desempate, independentemente de mandato.

Artigo 31º. As atribuições dos demais diretores são as seguintes: a) Diretor de Relações com Investidores: responsável pela prestação de informações aos investidores, à CVM e, caso a companhia venha a ter registro em Bolsa de Valores, às bolsas, bem como manter atualizado o registro de companhia (conforme artigos 13, 16 e 17 da Instrução CVM nº 202, de 6 de dezembro de 1993); b) Diretor de Compliance: responsável pelo cumprimento das leis e regulamento emanados pela CVM e demais autoridades competentes, prevenindo a ocorrência de violações, supervisionando o cumprimento e tomando medidas em caso de descumprimento; c) Diretor(a) de Distribuição de Ofertas Públicas: responsável pela distribuição de títulos de securitização de emissão da Companhia, função esta que poderá ser cumulada com a de Diretor de Securitização, conforme o caso; e d) Diretor sem designação específica: a atribuição individual deste membro da diretoria será definida pelo Diretor de Securitização no momento da atribuição de seu cargo.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 32º. O conselho fiscal será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, brasileiros, residentes no País, acionistas ou não, todos com a qualificação exigida por lei.





Artigo 33º. O funcionamento do Conselho Fiscal não será permanente, só ocorrendo quando instigado pela Assembleia Geral, a pedido de acionistas, na forma da lei, momento em que serão eleitos pela mesma assembleia seus membros efetivos e suplentes.

Artigo 34º. A remuneração dos membros do conselho fiscal será fixada pela assembleia que os eleger, observados os limites legais.

Artigo 35º. Ao conselho fiscal, quando em funcionamento, caberá, na primeira reunião do órgão, disciplinar as suas atividades, respeitadas as determinações legais.

Artigo 36º. As deliberações do conselho fiscal, quando em funcionamento, serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao órgão, além do voto pessoal, o de desempate.

Artigo 37º. Compete ao presidente do conselho fiscal, quando em funcionamento: a) cumprir e fazer cumprir as decisões do órgão; b) convocar, instalar e presidir as reuniões do órgão; c) sem prejuízo da presença dos demais conselheiros, comparecer às assembleias gerais da companhia e às reuniões da diretoria, para os fins previstos em lei; d) solicitar aos administradores todas as informações e documentos que o órgão entenda necessário ao exercício de suas funções, observadas as determinações legais.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 38º. O exercício social terá a duração de 1 (um) ano, expirando no dia 31 de dezembro, quando a Companhia levantará balanço geral.

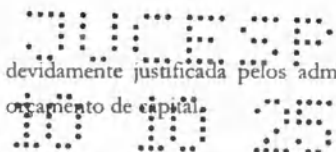
Parágrafo Único. A Companhia poderá levantar balanços em períodos menores, observadas as determinações legais.

Artigo 39º. O lucro líquido apurado no balanço geral será distribuído da seguinte maneira: a) 5% (cinco por cento) para o fundo de Reserva Legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social, podendo deixar de ser destinado nos casos previstos em lei; b) 10% (dez por cento) para pagamento de dividendo obrigatório, ajustando-se o lucro líquido do exercício para efeito do cálculo nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976; c) o saldo, uma vez deduzidas as provisões, ficará à disposição da Assembleia Geral.

Artigo 40º. Após pago o dividendo mínimo obrigatório, a assembleia geral resolverá sobre o destino do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, o qual, por proposta da administração, poderá destinar-se, nas proporções que vierem a ser deliberadas, a: (i) pagamento de dividendo suplementar aos acionistas; (ii) transferência para o exercício seguinte, como lucros acumulados, desde que



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



devidamente justificada pelos administradores para financiar plano de investimento previsto em orçamento de capital.

Artigo 41º. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual, obedecidos os limites legais.

Artigo 42º. O dividendo será pago, salvo deliberação em contrário da assembleia geral, no prazo de 60 (sessenta) dias, da data em que for declarado e, em qualquer caso, dentro do exercício social.

CAPÍTULO VII ACORDO DE ACIONISTAS

Artigo 43º. A Companhia observará os acordos de acionistas, arquivados na sua sede, que tenham por objeto: a) o exercício do direito de voto nas assembleias ou do poder de controle; b) a alienação de ações ou o exercício do direito de preferência para adquiri-las

Parágrafo Único. Caberá ao presidente da assembleia, a pedido do acionista interessado, declarar a ineficácia do voto proferido contra disposição expressa de acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia, quando se estabelecer essa sanção para o cumprimento, ou assegurar a execução específica das obrigações assumidas.

CAPÍTULO VIII DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 44º. A Companhia se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembleia Geral.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 45º. Fica vedada, até o pagamento integral das obrigações representadas pelos títulos e valores mobiliários que a companhia seja devedora, a prática dos seguintes atos: a) transferência do controle; b) redução do capital, incorporação, fusão, cisão ou dissolução; c) cessão dos créditos, ou atribuição de qualquer direito sobre os mesmos, ao controlador ou a qualquer pessoa a ele ligada, em condições distintas das previstas nos instrumentos de emissão dos títulos e valores mobiliários.

Artigo 46º. A companhia poderá efetuar a recompra de créditos cedidos anteriormente, quer a prazo, quer à vista, bem como providenciar a sua substituição quando for necessário.



30/05/25

Artigo 47º. Os casos omissos no presente estatuto serão resolvidos à luz dos princípios de direito e das leis, decretos e resoluções e demais atos editados pelas autoridades competentes.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ>.



Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

VITACON

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VITACON
09 09 20
VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME Nº 11.144.772/0001-13
NIRE: 35.300.456.688

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA
REALIZADA EM 30 DE JUNHO DE 2022

DATA, HORA E LOCAL: Aos 30 dias do mês de junho de 2022, às 14h (quatorze horas), na sede social da VITACON PARTICIPAÇÕES S.A., localizada Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001 ("Companhia").

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação, nos termos do disposto no Artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), em decorrência de estarem presentes os acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social e votante da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas da Companhia.

MESA: Os trabalhos foram presididos pelo(a) Sr.(a). Alexandre Lafer Frankel e secretariados pelo(a) Sr.(a). Ariel Frankel.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) aumento do capital social;

(ii) ratificação da nomeação da CÁLCULOS AVALIAÇÕES E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA, com sede na Rua Luiz Coelho, 308, Conj. 32, Consolação, CEP 01309-000, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 09.253.119/0001-40, representada pelo Sr. Osvaldo Nascimento Gonçalves da Silva, brasileiro, contabilista, inscrito no CRC-SP sob nº 127.932/O-9, com endereço comercial na sede da empresa que ora representa, para elaboração do laudo de avaliação do valor contábil das quotas a serem conferidas à Companhia mediante o aumento de capital social previsto no item (i) acima;

(iii) aprovação do Laudo de Avaliação, cuja data base é 31 de maio de 2022 e do Protocolo de Justificação da Cisão Parcial datado de 01 junho de 2022;

(iv) a aprovação da consolidação do Estatuto Social para contemplar o aumento do capital social, conforme previsto no item (i) acima.

Página 1 de 18

Este documento foi assinado eletronicamente por ARIEL FRANKEL, Alexandre Lafer Frankel e Alexandre Lafer Frankel. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código EF63-8DE3-4DC3-BC32.

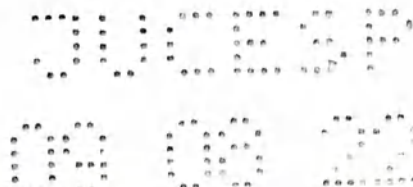
Este documento foi assinado eletronicamente por ARIEL FRANKEL, Alexandre Lafer Frankel e Alexandre Lafer Frankel. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código EF63-8DE3-4DC3-BC32.

DELIBERAÇÕES:

1. Aprovar o aumento do capital social da Companhia dos atuais R\$227.184.918,00 (duzentos e vinte e sete milhões, cento e oitenta e quatro mil, novecentos e dezoito reais) para R\$237.465.273,00 (duzentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil e duzentos e setenta e três reais), um aumento, portanto, no valor de R\$10.280.355,00 (dez milhões, duzentos e oitenta mil e trezentos e cinquenta e cinco reais), a ser integralmente destinado à conta de capital social da Companhia, mediante a emissão de 10.280.355 (dez milhões, duzentas e oitenta mil e trezentas e cinquenta e cinco) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, com base no critério estabelecido no § 1º, II, artigo 170 da Lei das Sociedade por Ações.

1.1. Tendo em vista as deliberações tomadas na 4ª Alteração do Contrato Social da Montanha, realizada em 30 de junho de 2022, em sua sede social localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes De Carvalho, nº 1.108, 18º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, em especial a aprovação da proposta de cisão parcial da Montanha Prateada, nos termos do “Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial com versão de Parcela Cindida à Vitacon Participações S.A.”, celebrado em 01 de junho de 2022, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, pela administração da Montanha Prateada, acima qualificada, fica consignada a versão à Vitacon Participações do acervo cindido da Montanha Prateada composto pela participação societária detida pela Montanha Prateada na Sociedade.

1.2. As novas ações ora emitidas são totalmente subscritas pela **VITACON INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.266.773/0001-29, com sede social na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.225.641.509, e serão integralizados mediante a conferência à Companhia da totalidade de representativas do capital social da seguinte sociedade: (i) **VITACON 40 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Bela Cintra, nº 1.425, Cerqueira Cesar, CEP 01415-005, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.657.624/0001-53, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.635.421, avaliadas com base no seu respectivo valor contábil, na data base de 31 de maio de 2022, na forma do Boletim de Subscrição que integra a presente ata como Anexo I.



1.3. Todos os demais acionistas da Companhia, neste ato, renunciam expressamente, em benefício da acionista VITACON INVESTIMENTOS LTDA., ao direito de preferência na subscrição das novas ações ora emitidas, nos termos do artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações.

1.4. Em decorrência do aumento do capital social da Companhia aprovado no item 6 acima, alterar o Artigo 3.1 do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"3.1 O capital social é de R\$ 237.465.273,00 (duzentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil e duzentos e setenta e três reais), dividido em 237.465.273 (duzentas e trinta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil e duzentos e setenta e três) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal."

2. Ratificar a contratação da Empresa Avaliadora, a qual, previamente consultada, aceitou o encargo e apresentou o laudo de avaliação do valor contábil dos Bens Conferidos, na Data Base, com estrita observância do que estabelecem os critérios contábeis e a legislação societária atualmente em vigor ("Laudo de Avaliação").

3. Aprovar o laudo de avaliação, o qual integra a presente ata na forma de seu anexo III e o Protocolo de Justificação da Cisão Parcial na forma de seu anexo IV.

3.1. Consignar que as variações patrimoniais ocorridas entre a Data Base e data da efetiva conferência dos Bens Conferidos à Companhia serão absorvidas pela Companhia.

4. Fica aprovado a consolidação do Estatuto Social, que passa a vigorar na forma do Anexo II.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, sendo lavrada a presente ata, na forma sumária, a qual foi por todos lida e assinada. A mesa certifica, assim, que o presente instrumento é cópia fiel do original lavrado no livro próprio, de Registro de Atas de Assembleia Geral da Companhia.

São Paulo, 30 de junho de 2022.

Mesa:

Alexandre Lafer Frankel
Presidente da Mesa

Ariel Frankel
Secretário da Mesa



Página 3 de 18

Este documento foi assinado eletronicamente por ARIEL FRANKEL, Alexandre Lafer Frankel. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize



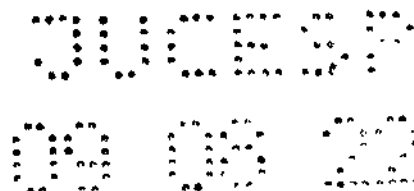
JUCESP

ANEXO I
À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE JUNHO DE 2022

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO			
Subscritor	Ações Subscritas	Valor (R\$)	Forma de integralização
VITACON INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.266.773/0001-29, com sede social na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, 347, 2º andar, Cerqueira Cesar, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.225.641.509, representada neste ato na forma de seu Estatuto Social, por seu diretor presidente Alexandre Lafer Frankel.	10.280.355	R\$10.280.355,00	Conferência à Companhia da totalidade das quotas de propriedade do subscritor representativas do capital social da seguinte sociedade: (i) VITACON 40 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede na Rua Bela Cintra, 425, Cerqueira Cesar, CEP 01415-005, São Paulo/SP, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35226635421, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.657.624/0001-53. Tendo em vista as deliberações tomadas na 4ª Alteração do Contrato Social da Montanha, realizada em 30 de junho de 2022, em sua sede social localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes De Carvalho, nº 108, 18º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, em especial a aprovação da proposta de cisão parcial da Montanha Prateada, nos termos do “Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial com versão de Parcela Cindida à Vitacon Participações S.A.”, celebrado em 01 de junho de 2022, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, pela administração da Montanha Prateada, acima qualificada, fica consignada a versão à Vitacon Participações do acervo cindido da Montanha Prateada composto pela participação societária detida pela Montanha Prateada na Sociedade.

Mesa: Alexandre Lafer Frankel Ariel Frankel
Presidente da Mesa Secretário da Mesa

Subscritor: VITACON INVESTIMENTOS LTDA.
Alexandre Lafer Frankel (Administrador)



ANEXO II
ESTATUTO SOCIAL

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 11.144.772/0001-13

NIRE 35.300.456.688

Capítulo I

Denominação, Sede e Duração

1.1 A Vitacon Participações S.A., sociedade anônima, rege-se pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

1.2 A Companhia tem sede e foro no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, São Paulo/SP.

1.2.1 Por deliberação da Diretoria, poderão ser criados, alterados e encerrados escritórios, filiais, sucursais, estabelecimentos ou representações da Companhia em qualquer parte do território nacional ou fora dele.

1.3 A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

Capítulo II

Objeto Social

2.1 A Companhia tem por objeto social a incorporação imobiliária, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de imóveis próprios, a consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica e a participação no capital de outras empresas, como acionista ou quotista, excluindo-se de seu objeto social a corretagem.

Capítulo III

Capital Social

3.1 O capital social é de R\$ 237.465.273,00 (duzentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil e duzentos e setenta e três reais), dividido em 237.465.273 (duzentas e trinta e sete milhões, quatrocentas e sessenta e cinco mil e duzentas e setenta e três) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

EF63
8DE3
4DC3

3.1.1 Cada ação ordinária confere aos seus titulares direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia e direito a participação nos lucros, bem como os demais direitos previstos em lei.

3.2 A não integralização das ações subscritas nas condições previstas no boletim de subscrição fará com que o subscritor fique, de pleno direito, constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento do valor em atraso corrigido monetariamente de acordo com a variação do (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, na menor periodicidade legalmente admitida, além dos juros de 6% (seis por cento) ao ano, *pro rata temporis*.

3.3 Em caso de exercício de direito de recesso, nas oportunidades previstas em lei, o acionista dissidente receberá a título de reembolso por suas ações o seu valor de mercado apurado em conformidade com o disposto em acordo de acionistas, se existente.

3.4 Os acionistas têm preferência para a subscrição das ações decorrentes de aumento do capital social, na proporção das ações já possuídas antes do aumento, sendo assegurado o exercício deste direito na data da aprovação do aumento de capital ou até 30 (trinta) dias após a deliberação.

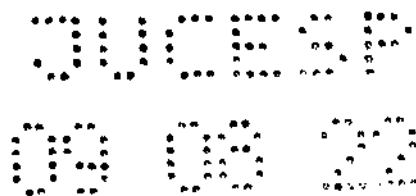
3.4.1 No prazo acima estipulado, caso um dos acionistas deixe de exercer este seu direito de subscrição, tal direito ficará automaticamente transferido aos demais acionistas, na proporção da sua participação no capital.

Capítulo IV

Assembleia Geral

4.1 A Assembleia Geral reger-se-á pelo disposto no Capítulo XI da Lei nº 6.404/76 e tem competência para decidir sobre todos os assuntos de interesse da Companhia, à exceção dos que, por disposição legal ou por força do presente Estatuto, forem reservados à competência da Diretoria.

4.2 A Assembleia Geral será instalada e presidida por qualquer um dos diretores presentes. Ao presidente da mesa incumbe a escolha do secretário, acionista ou não.



4.3 As deliberações da Assembleia Geral da Companhia, ressalvadas exceções previstas em lei e neste estatuto, serão tomadas por acionistas que representem mais da metade das ações com direito a voto, não se computando os votos em branco ou impedidos.

4.3.1 Estarão sujeitas à aprovação prévia pelo quórum especial de votação correspondente à totalidade das ações do capital social, as deliberações e a prática dos atos a seguir enumerados:

- i) alteração do objeto social;
- ii) contratos de arrendamento mercantil (leasing) e a alienação fiduciária em garantia e assinatura de contratos de compromisso para tais operações, no caso de tais operações excederem o âmbito de desenvolvimento das atividades normais que constituem o objeto social;
- iii) investimentos de qualquer espécie em outras sociedades, aquisição, alienação e/ou oneração de participação em outras sociedades;
- iv) celebração, alteração ou rescisão de contratos que envolvam quaisquer direitos, participações ou remunerações vinculadas aos resultados ou vendas da Companhia;
- v) outorga de fianças, avais e quaisquer outras garantias, bem como penhor de bens do ativo imobilizado da Companhia, no caso de tais operações excederem o âmbito de desenvolvimento das atividades normais que constituem o objeto social;
- vi) assunção ou concessão de empréstimos, créditos bancários e aceite de obrigações cambiais, bem como a contratação de qualquer outra operação financeira; e
- vii) aquisição e venda de bens integrantes do ativo imobilizado.

4.3.2. Sem prejuízo aos quóruns previstos na Cláusula 4.3.1 acima, as deliberações a respeito das matérias abaixo relacionadas só serão aprovadas mediante o voto favorável de 85% (oitenta e cinco por cento) das ações com direito a voto de Companhia:

- i) deliberação de qualquer matéria que venha a ser submetida à Assembleia, por Diretores ou por Diretor da Companhia, em decorrência de dissenso nas reuniões da Diretoria;



- ii) pedido voluntário de falência ou recuperação;
- iii) conversão de ações de uma classe em ações de outra classe, e de ações preferenciais, quando existentes, em ordinárias;
- iv) cisão, fusão, incorporação e transformação da Companhia ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Companhia, seus ativos ou as ações por ela emitidas;
- v) incorporação pela Companhia, de outra sociedade ou de parcela do patrimônio de outra sociedade;
- vi) alteração das políticas de dividendos da Companhia;
- vii) dissolução ou liquidação ou cessação do estado de liquidação da Companhia;
- viii) alteração em preferências, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais, caso existentes, ou criação de classe mais favorecida ou aumento de classes existentes, sem guardar proporções com as demais espécies e classes;
- ix) abertura ou fechamento do capital social;
- x) criação de subsidiária integral;
- xi) indicação dos auditores independentes;
- xii) emissão de quaisquer títulos ou valores mobiliários estranhos ao capital social pela Companhia (inclusive debêntures conversíveis ou não em ações e bônus de subscrição), bem como a outorga de bonificações ou opção de compra de ações, para administradores, empregados ou terceiros, a atribuição a terceiros (inclusive a administradores e empregados) de participação nos lucros ou no resultado da Companhia;
- xiii) aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, para efeito de cancelamento, permanência em tesouraria, bem como sua respectiva alienação;
- xiv) fixação ou alteração da remuneração dos administradores; e
- xv) destituição de diretores da Companhia.

DUCEP
09 03 20

- 4.3.3. Dependerá da aprovação de acionistas representando, no mínimo, $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, (i) a alteração do presente Estatuto Social a qualquer tempo, sem prejuízo do quórum específico previsto na Cláusula 4.3.1 (i) acima, e (ii) a aprovação das contas da administração, a nomeação e destituição de liquidantes e o julgamento das suas contas.

Capítulo V

Deliberações

5.1 Sem prejuízo do previsto no Capítulo anterior, as deliberações tomadas pela Diretoria lavradas em Atas, devidamente assinada pelos presentes, serão arquivadas na sede da Companhia, registradas a critério de cada finalidade. As deliberações que envolvam operações acima do valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), poderão ser arquivadas também mediante registro público.

Capítulo VI

Diretoria

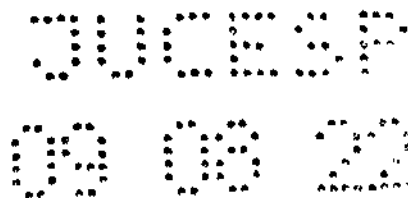
6.1 A administração da Companhia competirá, na forma da lei e deste Estatuto Social, a uma Diretoria. A Diretoria será composta por 2 (dois) membros, residentes no Brasil, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral, sendo 1 (um) Diretor Presidente e 1 (um) Diretor Vice-Presidente.

6.2 Os Diretores terão com mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

6.2.1 Os Diretores tomam posse mediante assinatura de termo lavrado no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria e deverão permanecer no efetivo exercício de seus cargos até a investidura de seus sucessores.

6.2.2 A Assembleia Geral terá a prerrogativa de substituir os Diretores, a qualquer tempo, mesmo antes do término do prazo do mandato.

6.3 No caso de vacância do cargo de qualquer um dos membros da Diretoria, qualquer diretor remanescente convocará no prazo de até 10 (dez) dias úteis, assembleia geral dos acionistas para a eleição de membro substituto, que deverá completar o mandato de seu antecessor.



6.3.1 Para os fins deste Estatuto, considerar-se-á ocorrida a vacância de diretores em caso de morte, incapacidade permanente, incapacidade temporária superior a 2 (dois) meses, renúncia, destituição ou ausência injustificada do Diretor por mais de 15 (quinze) dias consecutivos da Companhia.

6.4 Compete à Diretoria, praticar os atos de sua competência conferida por lei ou pelo presente estatuto e deliberar em reunião previamente convocada por qualquer dos Diretores, sobre as seguintes matérias: (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (ii) aprovar o orçamento anual da Companhia; (iii) aprovar o rateio entre seus membros da remuneração global fixada pela Assembleia Geral, quando for o caso; (iv) convocar a Assembleia Geral; (v) declarar, depois de previamente autorizada pela Assembleia Geral, dividendos semestrais ou intermediários; (vi) contratar os auditores independentes da Companhia, escolhidos pela Assembleia Geral; e (vii) cumprir e fazer cumprir as deliberações dos acionistas tomadas em Assembleia Geral.

6.4.1 A Companhia será representada, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, perante terceiros, mediante (i) a assinatura do Diretor Presidente, isoladamente; ou (ii) a assinatura conjunta de Diretor Vice-presidente e de um procurador, nomeado na forma prevista no item 6.4.2 abaixo.

6.4.2 Todas as procurações serão outorgadas pelo Diretor Presidente, isoladamente, e deverá especificar todos os poderes outorgados e, exceto as procurações "*adjudicia*", deverão ter duração de até 1 (um) ano.

6.5 Quaisquer atos praticados pelos diretores ou por procuradores da Companhia em nome desta e que sejam estranhos ao objeto social são expressamente proibidos e nulos de pleno direito.

6.6 Dos trabalhos e deliberações da Diretoria, se tomados em reunião, será lavrada, no Livro de Registros de Atas de Reuniões de Diretoria, ata, na forma de sumário, assinada pelos diretores presentes à reunião.

6.7 A remuneração global dos membros da Diretoria será fixada pela Assembleia Geral.

Capítulo VII

Conselho Fiscal

Página 10 de 18

Este documento foi assinado eletronicamente por ARIEL FRANKEL, Alexandre Lafer Frankel e Alexandre Lafer Frankel. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código EF63-8DE3-4DC3-BC32.

Este documento foi assinado eletronicamente por ARIEL FRANKEL, Alexandre Lafer Frankel e Alexandre Lafer Frankel. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código EF63-8DE3-4DC3-BC32.



7.1 O Conselho Fiscal poderá ser instalado a pedido de acionistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) do capital votante ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto e será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros eleitos pela Assembleia Geral.

7.1.1 A Assembleia Geral fixará a remuneração dos membros do Conselho Fiscal.

7.2 Ao Conselho Fiscal compete exercer as atribuições previstas no artigo 163 da Lei nº 6.404/76.

Capítulo VIII

Exercício Social, Lucros e Dividendos

8.1 O exercício social tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas em lei.

8.2 A Diretoria está autorizada a: (i) declarar dividendos intermediários à conta dos lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral; (ii) determinar o levantamento de balanços mensais, trimestrais ou semestrais e declarar dividendos intercalares com base nos lucros neles apurados, observadas as limitações legais; e (iii) a título de remuneração do capital próprio, atribuir juros, proporcional e individualmente a seus acionistas observadas as limitações legais, sendo que as importâncias pagas ou creditadas pela Companhia a título de juros sobre o capital próprio poderão ser imputadas, nos termos da legislação aplicável, ao valor dos dividendos obrigatórios.

8.3 Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras, de acordo com as determinações legais.

8.4 Caberá à Assembleia Geral, constituídas as reservas legais, deliberar sobre a destinação dos lucros, sendo, contudo, obrigatória a distribuição anual de dividendos correspondentes a 10% (dez por cento) do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, ressalvada a hipótese prevista no §4º desse mesmo artigo.

8.4.1 Nos termos do artigo 202, §3º da Lei nº 6.404/76, os acionistas poderão definir por unanimidade a não distribuição de dividendos ou a distribuição de dividendos inferiores ao mínimo obrigatório.



Capítulo IX

Liquidação

9.1 A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembleia Geral. A Assembleia Geral estabelecerá a forma da liquidação, elegerá o liquidante e, se for o caso, instalará o Conselho Fiscal para o período da liquidação.

Capítulo X

Solução de Controvérsias

10.1 Os Acionistas e a Companhia comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este estatuto social.

10.2 Não sendo possível a solução por tal forma, elegem os sócios o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para a solução de quaisquer controvérsias a este estatuto social.

São Paulo, 30 de junho de 2022.

Mesa:	
Alexandre Lafer Frankel Presidente da Mesa	Ariel Frankel Secretário da Mesa

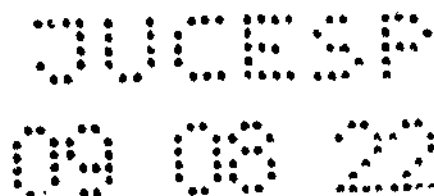
JUCESP
09 08 22

ANEXO III

**À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE JUNHO DE 2022**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(vide anexo)



ANEXO IV

À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 30 DE JUNHO DE 2022

PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL DA MONTANHA PRATEADA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. E INCORPORAÇÃO DA PARCELA CINDIDA PELA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Montanha Prateada Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda incorporação da parcela cindida pela Vitacon Participações S.A. ("Protocolo"), e na melhor forma de direito, as partes:

MONTANHA PRATEADA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, São Paulo/SP, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35236021655, em sessão de 15/05/2020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.153.144/0001-98, ("Cindida");

VITACON 40 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Rua Bela Cintra, nº 1425, Cerqueira Cesar, CEP 01415-005, São Paulo/SP, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35226635421, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.657.624/0001-53, ("Conferente dos bens"); e

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01414-001, São Paulo/SP, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35300456688, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.144.772/0001-13, ("Incorporadora").

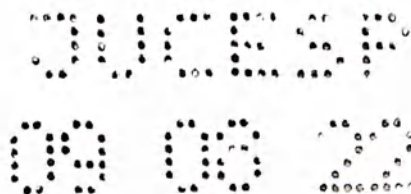
Têm entre si justo e acordado firmar o presente Protocolo, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e em vigor ("Lei das Sociedades por Ações") e da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e em vigor ("Código Civil"), objetivando levar a efeito a cisão parcial da Montanha Prateada com incorporação da parcela cindida pela Vitacon Participações, mediante os termos e condições a seguir:

1. OBJETO

- 1.1. Pelo presente Protocolo, as Partes pretendem estabelecer os termos e condições da cisão parcial da Montanha Prateada, com a incorporação da parcela cindida pela Vitacon Participações ("Cisão Parcial")

2. ESTRUTURA SOCIETÁRIA DAS PARTES

- 2.1. **MONTANHA PRATEADA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** É constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com capital social, totalmente subscrito e integralizado de R\$82.333.388,00 (oitenta e dois milhões, trezentos e trinta e três mil e trezentos e oitenta e oito reais), dividido em 82.333.388



(oitenta e dois milhões, trezentos e trinta e três mil e trezentos e oitenta e oito reais) quotas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, assim distribuídas entre os sócios:

Sócios	Quotas	Valor (R\$)
André Frankel	13.749.676	13.749.676,00
Ariel Frankel	13.749.676	13.749.676,00
Alexandre Lafer Frankel	54.834.036	54.834.036,00
Total	82.333.388	82.333.388,00

- 2.2. **VITACON 40 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, por sua vez, é constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com capital social, totalmente subscrito e integralizado de R\$51.478.495,00 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e setenta e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais), dividido em 51.478.495 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e setenta e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco) quotas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma, totalmente detidas pela sócia **VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**.

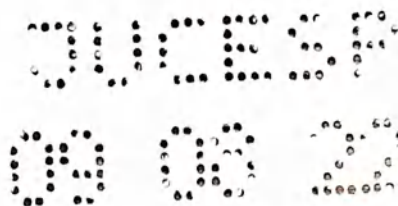
- 2.2.1. Tendo em vista as deliberações tomadas na 4ª Alteração do Contrato Social da Montanha, realizada em 30 de junho de 2022, em sua sede social localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes De Carvalho, nº 1.108, 18º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, em especial a aprovação da proposta de cisão parcial da Montanha Prateada, nos termos do “Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial com versão de Parcela Cindida à Vitacon Participações S.A.”, celebrado em 01 de junho de 2022, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, pela administração da Montanha Prateada, acima qualificada, fica consignada a versão à Vitacon Participações do acervo cindido da Montanha Prateada composto pela participação societária detida pela Montanha Prateada na Sociedade.

3. JUSTIFICAÇÃO DA CISÃO PARCIAL

- 3.1. A proposta de Cisão Parcial se justifica pela necessidade de segregação parcial dos elementos que constituem o patrimônio da Montanha Prateada, com a transferência para a Vitacon Participações do Acervo Cindido, para fins de reorganização societária.

4. AVALIAÇÃO DO ACERVO CINDIDO

- 4.1. A avaliação do Acervo Cindido foi realizada pela empresa especializada **CÁLCULOS AVALIAÇÕES E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**, com sede na Rua Luiz Coelho, 308, Conj. 32, Consolação, CEP 01309-000, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.253.119/0001-40, representada pelo Sr. Osvaldo Nascimento Gonçalves da Silva, brasileiro, contabilista, inscrito no CRC-SP sob nº 127.932/O-9, com endereço comercial na sede da empresa que ora representa (“Empresa Especializada”), na qualidade de Empresa Especializada para fins de avaliação do valor



contábil do Acervo Cindido e elaboração do respectivo laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação"), o qual integra o Anexo I deste Protocolo. A escolha da Empresa Especializada para a elaboração do Laudo de Avaliação deverá ser ratificada pelos acionistas e quotistas das Partes, por ocasião dos atos societários que deliberarem sobre a Cisão Parcial.

- 4.2. Os bens, direitos e obrigações que compõem o Acervo Cindido foram avaliados pela Empresa Especializada por seu valor patrimonial contábil, com base no balanço patrimonial levantado em 31 de maio de 2022 ("Data base"). De acordo com o Laudo de Avaliação emitido pela Empresa Especializada, o valor líquido contábil total do Acervo Cindido corresponde a R\$10.280.355,00 (dez milhões, duzentos e oitenta mil e trezentos e cinquenta e cinco reais).
- 4.3. As variações patrimoniais ocorridas no Acervo Cindido após a Data Base, se existentes, serão absorvidos pela Vitacon Participações, cada qual com relação ao respectivo acervo a ser vertido, efetuando-se os lançamentos necessários nos respectivos livros contábeis e fiscais.

5. BASES E EFEITOS DA CISÃO PARCIAL

- 5.1. Redução de Capital da Montanha Prateada. Em decorrência da Cisão Parcial, o capital social da Montanha Prateada será reduzido em R\$10.280.355,00 (dez milhões, duzentos e oitenta mil, trezentos e cinquenta e cinco reais), mediante o cancelamento de 10.280.355 (dez milhões, duzentas e oitenta mil, trezentas e cinquenta e cinco) quotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma, sendo que a totalidade das quotas ora canceladas são de titularidade da Vitacon Participações.

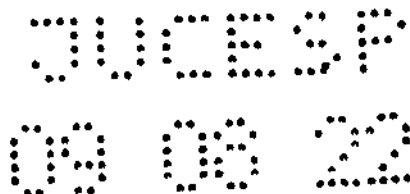
- 5.1.1. Uma vez implementada a Cisão Parcial, a cláusula 5ª do Contrato Social da Montanha Prateada deverá passar a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º - *O capital social totalmente subscrito integralizado em moeda corrente nacional é R\$72.053.033,00 (setenta e dois milhões, cinquenta e três mil, trinta e três reais), divididos em 72.053.033 (setenta e dois milhões, cinquenta e três mil, trinta e três) quotas sociais de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, assim distribuídas entre os sócios:*

Sócios	Quotas	Valor nominal (R\$)	Valor (R\$)
André Frankel	12.032.856	R\$ 1,00	R\$ 12.032.856,00
Ariel Frankel	12.032.856	R\$ 1,00	R\$ 12.032.856,00
Alexandre Lafer Frankel	47.987.321	R\$ 1,00	R\$ 47.987.321,00
Total	72.053.033		R\$ 72.053.033,00

Parágrafo Primeiro - *A responsabilidade dos sócios fica limitada ao valor de suas quotas.*

Parágrafo Segundo - *As quotas do capital social são indivisíveis perante sociedade cada uma delas confere direito de um voto nas deliberações sociais, as quais serão tomadas por maioria*



de votos, ressalvadas as exceções da Lei, não se computando os votos em branco.

Parágrafo Terceiro - Os sócios não poderão ceder ou transferir suas quotas ou direito de participar em aumentos de capital social outros sócios ou terceiros, total ou parcialmente, sem previa anuência dos demais sócios, que, por sua vez, terão direito de preferência para aquisição de tais quotas na proporção de suas respectivas participações.

Parágrafo Quarto - Os sócios que optarem por não exercer seus respectivos direitos de participar, proporcionalmente às quotas que detêm na Sociedade, em eventual aumento de capital, reconhecem que poderão ter sua participação na Sociedade diluída em relação àquela dos demais sócios que tenham exercido referido direito.

- 5.2. **Absorção do Acervo Cindido pela Vitacon Participações.** Além disso, em razão da Cisão Parcial, a Parcela Cindida será incorporada pela Vitacon Participações, de modo que (i) o capital social da Vitacon Participações será aumentado em R\$10.280.355,00 (dez milhões, duzentos e oitenta mil, trezentos e cinquenta e cinco reais), mediante a criação de 10.280.355 (dez milhões, duzentas e oitenta mil, trezentas e cinquenta e cinco) quotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma, sendo que a totalidade de referidas quotas serão subscritas e integralizadas pela Vitacon Investimentos Ltda mediante a a conferência à Companhia da totalidade de representativas do capital social da seguinte sociedade: (i) **VITACON 40 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Bela Cintra, nº 1.425, Cerqueira Cesar, CEP 01415-005, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.657.624/0001-53, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.635.421, avaliadas com base no seu respectivo valor contábil, na data base de 31 de maio de 2022.

- 5.2.1. Uma vez implementada a Incorporação, o artigo 3.1 do Estatuto Social da Vitacon Participações deverá passar a vigorar com a seguinte redação:

3.1 O capital social é de R\$ 237.465.273,00 (duzentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil e duzentos e setenta e três reais), dividido em 237.465.273 (duzentas e trinta e sete milhões, quatrocentas e sessenta e cinco mil e duzentas e setenta e três) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 6.1. **Sucessão em Direitos e Obrigações.** A Vitacon Participações sucederá a Montanha Prateada em todos os direitos e obrigações relacionados apenas ao Acervo Cindido, sem qualquer solidariedade entre a Vitacon Participações e a Montanha Prateada, nos termos deste Protocolo, do art. 233, parágrafo único, da Lei das Sociedades por Ações, de maneira que a Vitacon Participações será responsável apenas pelas obrigações que lhe foram transferidas com o Acervo Cindido, e a Montanha Prateada responderá exclusivamente e totalmente pelo restante do patrimônio que permanece.

JUN 01 2022

- 6.2. Alteração do Contrato Social da Cindida, para: (a) aprovar o presente Protocolo; (b) Nomear a Empresa de Avaliação; (c) aprovar o laudo de avaliação preparado pela Empresa de Avaliação; (d) aprovar a redução do capital social em decorrência da Cisão Parcial; e (e) aprovar a Cisão Parcial da Montanha Prateada com versão do Acervo Cindido para a Vitacon Participações.
- 6.3. Realização de Assembleia Geral Extraordinária e alteração do Estatuto Social da Incorporadora, para: (a) aumento do capital social; (b) ratificação da empresa Avaliadora; (c) aprovação do Laudo de Avaliação e do Protocolo de Justificação da Cisão Parcial; e (d) aprovação da consolidação do Estatuto Social para contemplar o aumento do capital social, conforme previsto no item (a) acima.
- 6.4. Alterações. Este Protocolo somente poderá ser alterado por escrito e com a aprovação de todas as Partes.
- 6.5. Por todos os fatos e elementos expostos, os quais incluem todos os requisitos previstos nos artigos 224, 225, 227 e 229, 233 e 234 da Lei das Sociedades por Ações, entende-se que a Cisão Parcial atende aos interesses das Partes, pelo que é recomendada sua implementação.
- 6.6. Mediante a aprovação da Cisão Parcial pelos quotistas das Partes, as Partes comprometem-se a praticar todos os demais atos que se fizerem necessários à perfeita regularização dos estabelecido no presente Protocolo, inclusive, mas não se limitando, aos que se façam necessários à perfeita transferência do Acervo Cindido para a Vitacon Participações.
- 6.7. Foro. As Partes e suas respectivas administrações elegem o foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir eventuais divergências oriundas deste Protocolo.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes acima qualificadas assinam este Protocolo em 3 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito.

São Paulo, 01 de junho de 2022.

<u>Cindida:</u>	<u>Incorporadora:</u>
MONTANHA PRATEADA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. Por: Alexandre Lafer Frankel	VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. Por: Alexandre Lafer Frankel Cargo: Diretor



DUCEP

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/EF63-8DE3-4DC3-BC32> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: EF63-8DE3-4DC3-BC32



Hash do Documento

FDEF5D6BA3FFB0FEB9B50C48F2C68BC628F529BE54DB0788E365B40DC03563B6

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 29/07/2022 é(são) :

☒ ARIEL FRANKEL - 307.657.688-79 em 29/07/2022 13:49 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: ariel.frankel@vitacon.com.br; Código de acesso: VITACON

Evidências

Client Timestamp Fri Jul 29 2022 13:46:36 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 191.241.235.54

Assinatura:

AF

Hash Evidências:

69E5F8C841816E899F316D6F906999AD41EE5C3CEAA2CCDF80B26CA4A57544CF

☒ ALEXANDRE LAFER FRANKEL - 269.120.538-07 em 29/07/2022 13:37 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: ceo@vitacon.com.br; Código de acesso: VITACON

Evidências

Client Timestamp Fri Jul 29 2022 13:34:48 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 191.241.235.54

JUCESP
04 10 24JUCESP PROTOCOLO
2.484.063/24-6

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME Nº 11.144.772/0001-13

NIRE 35.300.456.688

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 13 DE SETEMBRO DE 2024**

DATA, HORÁRIO E LOCAL: Em 13 de setembro de 2024, às 10:52 horas, na sede da Vitacon Participações S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01414-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Convocação dispensada, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei 6.404/1976, em razão da presença da totalidade dos acionistas da VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia"), conforme segue: (i) **VITACON INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, CEP 01414-001, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 14.266.773/0001-29, neste ato representada por seu sócio o Sr. Alexandre Lafer Frankel, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 28.925.289-1 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 269.120.538-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na sede da empresa que ora representa e (ii) **VITAPAR EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede Rua Haddock Lobo, nº 347, 2º andar, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, CEP 01414-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.731.664/0001-35, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35.226.039.993, neste ato representada por seu sócio Sr. Alexandre Lafer Frankel já qualificado acima, únicas acionistas da "Companhia".

MESA: Presidente: Sr. Alexandre Lafer Frankel; Secretária: Sra. Cristiane Alves Conceição

ORDEM DO DIA:

1. Em sede de ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA:

- a) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e
- b) Deliberar sobre a destinação do resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro 2023.

2. Em sede de ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA:

- a) Aprovar o aumento do capital social da companhia.

RECIBO
04 10 24

DELIBERAÇÕES: Colocadas as matérias em exame, discussão e posterior votação, resultaram aprovadas expressamente pelos Acionistas representantes da totalidade do capital social votantes, sem restrições ou ressalvas, nos seguintes termos:

1.a) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023

a) Foram aprovadas as contas da Diretoria, o Balanço Patrimonial e a Demonstração de Resultado encerrados em 31 de dezembro de 2023, conforme publicado no Diário de Notícias de São Paulo em 11 de setembro de 2024.

a.1.) APROVAR O BALANÇO referente ao exercício de 31 de dezembro de 2023, elaborado pelo contador Sr. David Rodrigues Lopes, devidamente registrado no CRC-SP sob o n.º 1 SP-269.786/O-5, com os seguintes resultados:

ATIVO CIRCULANTE: R\$265.366.248,26 (Duzentos e sessenta e cinco milhões, trezentos e sessenta e seis mil, duzentos e quarenta e oito reais e vinte e seis centavos);

ATIVO NÃO CIRCULANTE: R\$1.304.835.015,95 (Um bilhão, trezentos e quatro milhões, oitocentos e trinta e cinco mil, quinze reais e noventa e cinco centavos), totalizando assim o ATIVO no valor de R\$1.570.201.264,21 (Um bilhão, quinhentos e setenta milhões, duzentos e um mil, duzentos e sessenta e quatro reais e vinte e um centavos).

PASSIVO CIRCULANTE: R\$575.113.572,37 (quinhentos e setenta e cinco milhões, cento e treze mil, quinhentos e setenta e dois reais e trinta e sete centavos);

PASSIVO NÃO CIRCULANTE: R\$697.169.567,69 (seiscentos e noventa e sete milhões, cento e sessenta e nove mil, quinhentos e sessenta e sete reais e sessenta e nove centavos).

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$258.983.387,49 (duzentos e cinquenta e oito milhões, novecentos e oitenta e três mil, trezentos e oitenta e sete reais e quarenta e nove centavos), totalizando assim o PASSIVO no valor de R\$1.570.201.264,21 (Um bilhão, quinhentos e setenta milhões, duzentos e um mil, duzentos e sessenta e quatro reais e vinte e um centavos).

RESULTADO DO EXERCÍCIO DE 2023: R\$2.990.917,49 (dois milhões, novecentos e noventa mil, novecentos e dezessete reais e quarenta e nove centavos).

VITACON
04 10 24

a.2) Pela unanimidade dos acionistas presentes foram apreciadas as contas dos administradores e aprovados as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

1.b) Deliberar sobre a destinação do resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023

b) A Assembleia Geral deliberou que o Lucro apurado em 31 de dezembro de 2023 no valor de R\$2.990.917,49 (dois milhões, novecentos e noventa mil, novecentos e dezessete reais e quarenta e nove centavos) será destinado ao grupo de reserva de capital totalizando um montante de R\$38.934.736,66 (trinta e oito milhões, novecentos e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e seis reais e sessenta e seis centavos) em 31 de dezembro de 2023, conforme constante nas demonstrações contábeis da Companhia;

b.1) Em 31 de dezembro de 2023 a Assembleia decide DISTRIBUIR O EXCESSO DE RESERVA DE LUCROS acumulados até 31 de dezembro de 2022 em R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões aos acionistas) aos Acionistas;

2. Aprovar o aumento do capital social da sociedade com AFAC (Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social), em 30 de junho de 2024

a) Aprovar o AUMENTO DO CAPITAL da VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia") em 30 de junho de 2024, conforme AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social, no valor de R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais) constante no balanço patrimonial encerrado em 30 de junho de 2024;

a.1) O Capital social da VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia"), dos atuais R\$255.992.470,00 (duzentos e cinquenta e cinco milhões, novecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e setenta reais), com o aumento ocorrida pela AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social, no valor de R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), passa a ser: R\$445.992.470,00 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões, novecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e setenta reais).

a.2) Em decorrência do aumento do capital social da Companhia aprovado no item acima, alterar o Artigo 3.1 do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

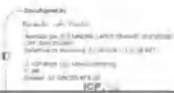
“3.1 O capital social é de R\$ 445.992.470,00 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões, novecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e setenta reais), divididos em 445.992.470 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões, novecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e setenta) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.”

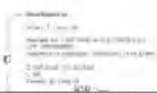
b) Indagados sobre outros assuntos, disseram que nada mais tinham a declarar.

Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifesta, foram encerrados os trabalhos pelo prazo necessário à lavratura da presente no livro próprio, a qual reaberta a sessão, foi lida, achada conforme aprovada e por todos assinada. O presente é cópia fiel extraída dos livros próprios.

Assinatura dos Presentes: Presidente: Sr. Alexandre Lafer Frankel; Secretária: Sra. Cristiane Alves Conceição; Acionistas: Vitacon Investimentos Ltda. e Vitapar Empreendimentos Ltda., representadas por Alexandre Lafer Frankel.

São Paulo, 13 de setembro de 2024


Alexandre Lafer Frankel
Presidente da Mesa


Cristiane Alves Conceição
Secretária da Mesa

ACIONISTAS:


Vitacon Investimentos Ltda.
Por: Alexandre Lafer Frankel


Vitapar Empreendimentos Ltda
Por: Alexandre Lafer Frankel



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP

MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL EM EXERCÍCIO

CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO

359.275/24-2



JUCESP

04 OUT 2024

Página 4 de 4

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VITACON

ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 126ª EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES**



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

COMPANHIA SECURITIZADORA

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

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A

**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 de acordo com seus atos societários constitutivos por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas ("**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 por seus representantes legais infra identificados, 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:

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma sociedade.
"AFI"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos do Lastro e do Contrato de AFI.
"Afiliada(s)"	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.
"AFP"	A alienação fiduciária sobre as Participações e a as Distribuições, nos termos do Contrato de AFP e do Lastro.
"Agente de Medição"	A Plataforma Trinus Ltda. , com sede na Rua 72, n.º 325, Quadra c 14 Lote 10/13 Sala 1908, Cond Trend Office Home, Jardim Goiás, Goiânia/GO, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.788.205/0001-00, empresa especializada contratada para medição da evolução das obras do(s)

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

	Empreendimento(s), de acordo com o escopo estipulado no Contrato de Monitoramento e Medição.
“Agente de Monitoramento”	A Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. , sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46, contratada para receber, analisar e conciliar, no Relatório de Monitoramento, as informações necessárias para verificação dos <i>Covenants</i> , bem como para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), nos termos do Contrato de Monitoramento e Medição.
“Agente Fiduciário”, “Agente Liquidante”, “Escriturador dos CRI” e “Escriturador das Notas”	A Vórtx .
“Amortização Ordinária”	A Amortização realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
“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 de cada 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 de cada 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 especial de investidores, i.e., Titulares dos CRI.
“Ato(s) Societário(s)”	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 Lastro como “Atos Societários”.

"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	A BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP 01.050-030, 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.
"Aval"	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
"Avalistas"	Qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua o Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(ão): (i) Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.098.223/0001-74; e (ii) Alexandre Lafer Frankel, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 28.925.289-1, SSP-SP, inscrito no CPF sob o n.º 269.120.538-07, casado sob o regime de separação de bens, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP.
"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.
"Blue 3"	A Blue3 Capital Ltda. , sociedade com sede na Avenida Doutor Celso Charuri, n.º 7.500, Jardim Manoel Penna, CEP 14.098-515, Ribeirão Preto/SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.379.491/0001-15.
"Boletim de Subscrição (CRI)"	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo " <u>Modelo de Boletim de Subscrição</u> ".
"Boletim de Subscrição (NC)"	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta dos anexos ao Lastro.
"Boletins de Subscrição"	São, quando mencionados em conjunto:

	(i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula <u>“Cascata de Pagamentos”</u> , na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados.
“CCI”	A(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CETIP21”	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CF”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de CF e do Lastro.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Código ANBIMA de Ofertas Públicas; e (ii) Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA, em vigor 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 “126EProvíncia” .
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"Condições Precedentes"	São as condições precedentes indicadas no Anexo <u>“Condições Precedentes”</u> do Lastro.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 97047-6, agência n.º 2419, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em

	benefício do Patrimônio Separado.
“Conta de Livre Movimentação”	A conta corrente n.º 16911-2, agência n.º 3242, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Oceano Negro.
“Conta Vinculada”	A conta corrente n.º 602041-0, agência n.º 1-9, da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (banco n.º 310), de titularidade da Oceano Negro. e movimentada exclusivamente pela Securitizadora.
"Contador do Patrimônio Separado"	A Link Consultoria Contábil E Tributária Ltda. , com sede na Rua Siqueira Bueno, 1737 – Belenzinho, São Paulo, SP, CEP 03172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, o auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-lo.
“Contrato de AFI”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, conforme modelo indicado no Anexo <u>“Modelo do Contrato de AFI”</u> do Lastro, por meio do qual será constituída a AFI.
“Contrato de AFP”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP.
“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 Consultoria”	O <i>Contrato de Consultoria</i> , celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de contratante, a Blue3, na qualidade de contratada e a Securitizadora, na qualidade de interveniente anuente.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Distribuição Pública Sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 Séries, da 126ª Emissão da Companhia Província de Securitização</i> celebrado nesta data entre a Intermediária Líder e a Devedora.
“Contrato de Monitoramento e	O instrumento de contratação do (i) Agente de Monitoramento,

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

Medição”	celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, e pela Devedora, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas; e (ii) Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, e pela Devedora, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
“Contrato(s) de Direitos Creditórios”	É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato de CF.
“Contrato(s) de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica 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.
“Covenants”	As obrigações estipuladas na cláusula <i>“Covenants”</i> do Lastro, que devem ser respeitadas pela Devedora e Garantidores durante a Operação.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como

	remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
“CRI (Série 1)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 126ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 2)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 126ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 3)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) série da 126ª emissão da Securitizadora.
“CRI”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Série 1); (ii) CRI (Série 2); e (iii) CRI (Série 3).
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídas aquelas que sejam detidas por (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), conforme estipulado no Anexo <u>“Cronograma de Obras”</u> do Lastro.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo <u>“Cronograma de</u>

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

	<u>Pagamentos</u> ”, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo “ <u>Características dos CRI</u> ”.
“Data de Integralização (CRI)”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“Data de Integralização (NC)”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (NC).
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos, conforme Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
“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 ou vencimento antecipado dos CRI.
“Data de Verificação”	Será sempre o 5º (quinto) Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento dos CRI.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“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 “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” na Cláusula 10.11.
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (flat) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ” e devidamente descritas no Capítulo “Despesas” deste instrumento.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as

	quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “Despesas da Operação” e devidamente descritas no Capítulo “Despesas” deste instrumento.
“Devedora”	A Vitacon Participações S.A. , sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13.
“Dia(s) Útil(eis)”	Significa, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedor(es) de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Sociedade ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição;

	(vii) Boletim de Subscrição (CRI); (viii) Boletins de Subscrição (NC); (ix) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; (x) Prospecto; (xi) Lâmina; e (xii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
“Efeito Adverso Relevante”	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
“Emissão”	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários, a qual constitui a 126ª (centésima vigésima sexta) emissão, em 3 (três) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
“Empreendimento(s)”	O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Oceano Negro, denominado “<i>Vitacon Mourato Coelho</i>”, no respectivo imóvel indicado no Anexo “<u>Destinação de Recursos</u>”.
“Encargos Moratórios”	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida 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) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) 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.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da(s) CCI, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados na cláusula <u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u> , cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas.
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u> do Lastro.
“Fundo de Obras”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos das respectivas Liberações (Fundo de Obras) destinadas ao desenvolvimento do(s) Empreendimento(s) durante a fase de obras do(s) Empreendimento(s). As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Obras”</u> do Lastro.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Reserva”</u> do Lastro.
“Fundos”	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos no Lastro. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundos de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundos de Reserva.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são:

	(i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
“Garantidor(es) AFI”	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) indicada(s) como “Garantidor AFI” no Lastro.
“Garantidor(es) AFP”	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) indicada(s) como “Garantidor(es) AFP” no Lastro.
“Garantidor(es) CF”	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) indicada(s) como “Garantidor CF” no Lastro.
“Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Avalistas; (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor(es) CF; e (v) Devedora, para os fins dos Fundos.
"Governo Federal"	O Governo Federal da República Federativa do Brasil.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo <u>“Destinação de Recursos”</u> .
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da AFI, conforme identificado(s) no Lastro e no(s) Contrato(s) de AFI.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.

“Instituição Custodiante”	A OXY Companhia Hipotecária S.A. , sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano n.º 567, Conjuntos 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.
“Integralização (CRI)”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Integralização (NC)”	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto no Lastro.
"Instrução RFB nº 1.585"	A Instrução Normativa RFB Nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“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) Assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) Investidores não residentes; e (ix) Fundos patrimoniais.
“Investidores Qualificados” ou “Investidores”	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 assessores de investimento administradores de carteira de valores mobiliários, 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”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; e (ii) Cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, que: (ii.1) tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; ou (ii.2) cuja gestão seja exercida pela Blue 3 Asset Gestora de Recursos Ltda. (CNPJ: 55.649.229/0001-43) ou pela Oby Capital Gestora de Recursos Ltda. (CNPJ: 40.147.132/0001-65); sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Junta Comercial”	A Junta Comercial competente.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Lâmina”	A lâmina da oferta dos CRI, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da oferta dos CRI, a natureza e os riscos associados à Devedora, à

	Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
“Lastro”	O <i>Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
“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, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, 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 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“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.
“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização (NC) à Devedora.
“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

	operacionalizado pela B3.
“Montante Mínimo”	O número mínimo para manutenção da Oferta, para cada uma das Séries, sejam eles: (i) Montante mínimo de 1.000 (mil) CRI (Série 1); (ii) Montante mínimo de 1.000 (mil) CRI (Série 2); e (iii) Montante mínimo de 1.000 (mil) CRI (Série 3).
“Notas (Série 1)”	Todas as notas comerciais da 1ª (primeira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 2)”	Todas as notas comerciais da 2ª (segunda) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 3)”	Todas as notas comerciais da 3ª (terceira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Notas (Série 1); (ii) Notas (Série 2); e (iii) Notas (Série 3).
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, 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, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;

	(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
“Oferta (CRI – Série 1)”	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 1), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (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.
“Oferta (CRI – Série 2)”	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 2), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (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.
“Oferta (CRI – Série 3)”	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 3), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (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.
“Ofertas”	São, quando mencionadas em conjunto:

	(i) Oferta (CRI – Série 1); (ii) Oferta (CRI – Série 2); e (iii) Oferta (CRI – Série 3).
“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 operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes neste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Opinião Legal”	O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) Uma pessoa, 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.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participações”	As quotas representativas do capital social da Sociedade, que sejam objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP.
“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) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Quaisquer valores existentes nas contas mencionadas no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos, referente aos Fundos.
“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive) da respectiva série, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive) da respectiva série, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.
“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 da Securitizadora, da

	Emissora, Devedora, 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”	O valor a ser pagos aos Titulares dos CRI em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento e no Lastro.
“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 (CRI) ou desde a última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização (CRI).
“Prospecto”	Cada um dos seguintes prospectos elaborados nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, quando mencionados em conjunto: (i) <i>O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª série, da 126ª Emissão da Companhia Província de Securitização;</i> (ii) <i>O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª série, da 126ª Emissão da Companhia Província de Securitização</i> (quando aberta a respectiva oferta); e (iii) <i>O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 3ª série, da 126ª Emissão da Companhia Província de Securitização</i> (quando aberta a respectiva oferta).
“Razão de Garantia”	A razão de garantia mínima de 130% (cento e trinta por cento) equivalente à razão entre o valor de determinadas Garantias e o saldo devedor das Notas. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo “<u>Fórmulas</u>”.

“Regime de Afetação”	O regime de afetação ao qual o(s) Empreendimento(s) está(ão) submetido(s), nos termos da Lei 4.591.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, a(s) CCI, 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”	As <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> , publicadas pela ANBIMA, em vigor na presente data.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do(s) Empreendimento(s) (do ponto de vista físico e financeiro) e, conseqüentemente, como base para as respectivas Liberações destinadas ao desenvolvimento do(s) Empreendimento(s).
“Relatório de Monitoramento”	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios, bem como a respeito dos <i>Covenants</i> e demais informações aplicáveis previstas no Lastro.
“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 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, conforme

	alterada.
“RGI”	Cartório de Registro de Imóveis
“RTD”	Cartório de Registro de Títulos e Documentos
“Securitizadora” ou “Emissora” ou “Intermediária Líder”	A Província .
“Seguros”	Os seguros indicados no Anexo “ <u>Seguros</u> ”, que deverão ser contratados pela Devedora para o(s) Empreendimento(s), no prazo estabelecido para tanto no Lastro, e que devem ter a Securitizadora como beneficiária.
“Série 1”	A 1ª (primeira) série da 3ª (terceira) emissão de Notas da Devedora
“Série 2”	A 2ª (segunda) série da 3ª (terceira) emissão de Notas da Devedora
“Série 3”	A 3ª (terceira) série da 3ª (terceira) emissão de Notas da Devedora
“Séries”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Série 1; (ii) Série 2; (iii) Série 3.
“Sociedade”	A sociedade cujas Participações são objeto de AFP. Para os fins deste instrumento, esta pessoa é aquela indicada como “Sociedade” no Lastro.
“Sociedades Destinatárias”	A(s) sociedade(s) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificada(s) no Anexo “ <u>Destinação de Recursos</u> ”.
“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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.

“Titulares dos CRI”	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito das Ofertas ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste instrumento.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s) nos termos dos Documentos de Operação.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo “Despesas da Operação” .
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente à até R\$ 1.051.004,92 (um milhão, cinquenta e um mil, e quatro reais, e noventa e dois centavos).
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável) dos CRI objeto de amortização extraordinária ou de resgate antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos do Lastro e dos Documentos da Operação.
“Valor de Recomposição do Fundo de Despesas”	O montante mínimo de recomposição do Fundo de Despesas, que deverá ser, após cada mês, através da Cascata de Pagamento, R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 51.795,90 (cinquenta e um mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa centavos).
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente à soma do valor das 3 (três) Remunerações imediatamente seguintes com base no saldo devedor dos CRI integralizados.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula “Características dos CRI” .

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

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvincia)

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) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) 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;
- (v) 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;
- (vi) 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;
- (vii) 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;
- (viii) 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;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e

alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

- (xi) 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;
- (xii) 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;
- (xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvii) 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
- (xviii) 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 Lastro.

Seção

Considerações Preliminares

- (A)** A Devedora emitiu as Notas, subscritas pela Securitizadora, as quais, conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;
- (B)** As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e
- (C)** A Securitizadora emitiu a(s) CCI para representar os Créditos Imobiliários; e
- (D)** A Securitizadora vincula a(s) CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção

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 03 de outubro de 2025, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 10 de outubro de 2025, sob n.º 352.730/25-0, 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\$ 40.000.000.000,00 (quarenta 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, cabendo apenas a assinatura nos documentos das respectivas emissões.

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. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pela(s) da(s) CCI) aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A(s) CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Devedora, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão pagos na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.5. 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 aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, 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.

2.5.1. 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.

2.6. 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.

2.6.1. 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.

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

2.6.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

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

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

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

2.8.2. 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.

2.8.3. 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.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular das Nota e da(s) CCI.* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará, de acordo com cada Série:
 - (a) *Notas (Série 1):* juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
 - (b) *Notas (Série 2):* juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,84% (dois inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
 - (c) *Notas (Série 3):* juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,83% (dois inteiros e oitenta e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (x) *Titularidade das Notas.* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o Escriturador das Notas, nos termos do Lastro.

2.11. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para realizar as respectivas Integralizações (NC), por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Lastro.

2.11.1. Os recursos das Integralizações (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio das Liberações, de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento, observadas, sempre, as retenções previstas no Lastro, conforme aplicáveis.

2.11.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes, ou de sua dispensa pelos Titulares dos CRI via Assembleia.

2.12. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos” o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

2.12.1. A Devedora se obrigou, ainda, nos termos do Lastro, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo “Destinação de Recursos”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

Capítulo
Características dos CRI

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

Característica	CRI (Série 1)	CRI (Série 2)	CRI (Série 3)
Emissão	126ª		
Série	1ª (primeira) série	2ª (segunda) série	3ª (terceira) série
Código ISIN	BRPVSCCRI7P1	BRPVSCCRI7Q9	BRPVSCCRI7R7
Quantidade de CRI	31.000 (trinta e um mil)	30.000 (trinta mil)	9.000 (nove mil)
Valor de Emissão	R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais)	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)	R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.		
Data de Emissão	25 de novembro de 2025		
Data de Vencimento	25 de janeiro de 2030.		
Prazo da Emissão	1.522 (mil quinhentos e vinte e dois) dias contados da respectiva Data de Emissão até a Data de Vencimento.	1.522 (mil quinhentos e vinte e dois) dias contados da respectiva Data de Emissão até a Data de Vencimento.	1.522 (mil quinhentos e vinte e dois) dias contados da respectiva Data de Emissão até a Data de Vencimento.
Local de Emissão	São Paulo, SP.		
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.		
Juros Remuneratórios	Os CRI (Série 1) farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento).	Os CRI (Série 2) farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,84% (dois inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento).	Os CRI (Série 3) farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,83% (dois inteiros e oitenta e três centésimos por cento).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.		
Periodicidade de Pagamento da	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.		

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvincia)

Amortização Programada	
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
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	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 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 Imobiliários, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento, sendo certo que em nenhuma hipótese a Securitizadora poderá se beneficiar de tal prerrogativa para fins de retenção de valores decorrentes de Encargos Moratórios. 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”). Em caso de impontualidade, a Securitizadora se compromete a divulgar um Comunicado, exclusivamente para fins de publicidade, informando sobre a ocorrência e as medidas adotadas para regularização do débito.
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 “ <u>Fatores de Risco</u> ”.
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), 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 concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela(s) Devedora(s). Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos “Apartamento ou Casas”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvincia)

	para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, enquadrando-se, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” 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.

3.2.1. A Devedora declarou, no âmbito do Lastro, estar apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que são lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo:

- (a) ter como setor principal de atividade da devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis consolidadas da Devedora;
- (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e
- (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

3.2.2. Os Avalistas declararam, no âmbito do Lastro, estarem aptos a figurarem como avalistas dos Créditos Imobiliários que são lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo:

- (a) ter como setor principal de atividade da devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; e
- (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas Controladas, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

Capítulo
Distribuição e Ofertas

4.1. Depósito para Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, 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 – Títulos e Valores Mobiliários, 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. Forma de Distribuição. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos deste instrumento, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. A Securitizadora, na qualidade de distribuidora, iniciará cada Oferta após a divulgação do Anúncio de Início de cada Oferta e a disponibilização do respectivo Prospecto ao público investidor.

4.2.2. A Securitizadora, com a expressa anuência da Devedora, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que a Securitizadora deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e (iii) que os investidores e os representantes da Securitizadora tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160 para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto à Securitizadora.

4.3. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, nos termos da Resolução da CVM 30 e da Resolução CVM 160.

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

4.3.2. A Securitizadora não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da respectiva Oferta.

4.4. Formador de Mercado. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, a Securitizadora recomendou à Devedora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

4.4. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação das Ofertas. As Ofertas são irrevogáveis e sujeitas a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

4.9.1. A revogação das Ofertas ou qualquer modificação de qualquer Oferta será imediatamente divulgada nos mesmos meios utilizados para divulgação da respectiva Oferta, conforme disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160 (“**Comunicado ao Mercado**”). Após a publicação do Comunicado ao Mercado, a Securitizadora somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e das novas condições da respectiva Oferta. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à respectiva Oferta serão comunicados diretamente pela Securitizadora a respeito da modificação efetuada na respectiva Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a aceitação da respectiva Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

4.9.2. Em caso de desistência da aceitação da respectiva Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na respectiva Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

4.9.3. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a respectiva Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.

4.5. Publicidade das Ofertas. Após o início da oferta a mercado, é permitido à Securitizadora dar ampla publicidade às Ofertas, inclusive por meio da disseminação do (i) Prospecto, (ii) da Lâmina, (iii) de material de caráter explicativo e educacional, (iv) de material publicitário, (v) de apresentação a potenciais Investidores; e (vi) de entrevistas na mídia.

4.5.1. As comunicações previstas na Cláusula 4.5. deverão ser consistentes com o conteúdo do Prospecto, bem como observar os critérios de linguagem, qualidade, transparência e equidade nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.6. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro das Ofertas na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início da respectiva Oferta pela Securitizadora, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.7. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos deste instrumento, desde que observado o Montante Mínimo de CRI para cada Série, sendo que os CRI de cada Série que não

forem efetivamente distribuídos no prazo previsto na Cláusula “Encerramento das Ofertas”, abaixo, serão cancelados pela Emissora.

4.7.1. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

4.7.2. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores podem, no ato da subscrição dos CRI, por meio do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (i) Da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- (ii) De uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.

4.7.3. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

4.7.1. Fica expressamente estabelecido que o Montante Mínimo não implica, em nenhuma hipótese, garantia firme de colocação ou compromisso de subscrição por parte da Intermediária Líder, tratando-se apenas de parâmetro operacional para a manutenção da Oferta.

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

4.8.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da respectiva Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento de cada Oferta, pela Securitizadora, 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 respectiva Oferta de cada Série; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI de cada Série.

4.9. Registro perante a ANBIMA. A Oferta será 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, do 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.

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

4.10.1. 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.

4.10.2. 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.

4.11. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores no âmbito das Ofertas somente poderá ser destinada a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais mesmo enquanto a Oferta estiver aberta e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre os requisitos previstos no §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60 e no inciso II, parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

4.12. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pela Securitizadora (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 que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.13. Ofertas dos CRI para cada Série. A Emissora poderá, até a verificação do atingimento do valor total da Emissão, conforme previsto neste instrumento, ofertar publicamente as 3 (três) séries desta Emissão, desde que observado o Montante Mínimo para cada Oferta, na forma prevista no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430 e nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, mediante a realização de uma ou mais ofertas públicas de distribuição, objeto de registro na CVM sob o rito automático de distribuição no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, nos termos deste Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, observado que as Séries terão as características especificadas na Cláusula “Características dos CRI”.

4.13.1. Conforme previsto acima e no Anexo “Destinação de Recursos” deste instrumento, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às retenções previstas no Lastro para pagamento das Despesas Iniciais e constituição dos Fundos, serão integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento do(s) Empreendimento(s). Por tal motivo, os desembolsos dos recursos oriundos com a emissão das Notas à Devedora, nos termos do Lastro, serão realizados no decorrer do período de construção do(s) Empreendimento(s), de forma que as Ofertas não serão realizadas concomitantemente por conta do prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, visto que as integralizações das Séries dos CRI deverão ocorrer com cronogramas distintos. Tal estrutura consubstancia-se nos

preceitos descritos no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430, no artigo 35, parágrafo 4º da Resolução CVM 60 e nos itens 11 a 14 do Ofício Circular n.º 7/2023/CM/SRE.

4.13.2. Na hipótese de os CRI de quaisquer Ofertas não virem a ser distribuídos ou caso os CRI de uma respectiva Série de uma determinada Oferta sejam distribuídos parcialmente, nos termos permitidos neste instrumento, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da respectiva Oferta será cancelado pela Emissora, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo que neste caso não há necessidade de aprovação da Assembleia para realização do referido aditamento.

4.13.3. Conforme descrito na Cláusula “Características dos CRI”, os CRI estarão sujeitos aos mesmos direitos e garantias de todas as Séries, de forma que inexistirá qualquer espécie de subordinação ou preferência entre elas e todas as Ofertas estão sujeitas às regras de distribuição previstas neste instrumento e no Contrato de Distribuição.

4.13.4. Uma vez que as características das Ofertas e dos CRI estão definidas desde já, não será necessária a realização de aditamento ao presente Termo de Securitização para prever as características de cada Série e das respectivas Ofertas, sendo certo que, previamente à realização de cada Oferta, serão adotados pela Securitizadora os seguintes atos:

- (i) Protocolo deste Termo de Securitização na B3, em conjunto com a Declaração da Instituição Custodiante prevista no Anexo “Declaração da Instituição Custodiante” deste instrumento; e
- (ii) Após a obtenção do registro na B3, será realizado o protocolo do pedido de registro da respectiva Oferta na CVM, com a subsequente divulgação do Anúncio de Início de cada Oferta, a adoção das demais providências e procedimentos previstos na regulamentação que rege as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

Capítulo

Subscrição e Integralização

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em mais de uma Datas de Integralização, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista ou em parcelas, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI), devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2.1. 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. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio e, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária dentre os investidores. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pela Securitizadora, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

Capítulo

Remuneração, Amortização e Resgate

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização 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. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento dos CRI (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde:

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

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

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 de ordem k , divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

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

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = (i) 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) para os CRI (Série 1); (ii) 2,84% (dois inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) para os CRI (Série 2); (iii) 2,83% (dois inteiros e oitenta e três centésimos por cento) para os CRI (Série 3).

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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;

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão $(Fator\ DI \times Fator\ Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DIk considerado será o publicado no final do dia 23 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26, 25, 24 e 23 são Dias Úteis).

6.2.1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

6.2.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

6.2.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

6.2.4. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório integral das Notas, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada

6.3. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRIs não será atualizado monetariamente.

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:

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvincia)

$$AMi = VNe \times T Ai$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento de Remuneração, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo “Cronogramas 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 (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 vencimento antecipado 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 Lastro.

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.

6.7. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado total dos CRI (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.8. 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.

6.8.1. Em caso de alteração da tabela 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.

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

6.9. Pagamentos. 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.

6.9.1. 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.

6.9.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Lastro, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas, na forma do Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.9.3. 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.

6.10. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da primeira Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor de Constituição do Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

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

6.10.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, em uma Data de Verificação, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

6.10.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

6.10.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.10.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e Valor Mínimo do Fundo de Reserva foi a PMT dos CRI. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva também serão proporcionalmente reduzidos ou aumentados, conforme aplicável.

6.10.6. Sem prejuízo do acima disposto, caso os valores do Fundo de Reserva se tornem superiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá utilizar o excedente para a realização, na próxima Data de Pagamento, de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas (e, consequentemente dos CRI).

6.11. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos do Lastro, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Capítulo **Cascata de Pagamentos**

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

- (i) Liberação, à Devedora (ou para as suas Sociedades Destinatárias), por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação, do valor equivalente ao RET aplicável para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, para pagamento do RET pela Devedora, se aplicável;
- (ii) Liberação, à Devedora (ou para as suas Sociedades Destinatárias), por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação, do valor equivalente à Corretagem aplicável para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, para pagamento da Corretagem pela Devedora, se aplicável;
- (iii) Pagamento das Despesas da Operação, incluindo as despesas relacionadas ao Contrato de Consultoria, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto, se aplicável;

- (iv) Recomposição do Fundo de Despesas, até o Valor de Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (v) Recomposição do Fundo de Reserva, até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (vi) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (vii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;
- (viii) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (ix) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária, se aplicável;
- (x) Amortização extraordinária compulsória das Notas e, consequentemente dos CRI, para enquadramento da Razão de Garantia em valor equivalente até que ela seja recomposta ou nos termos da Cláusula 4.7.6.;
- (xi) Liberação de recursos correspondentes a até 1/3 (um terço) do saldo existente na Conta Centralizadora, após a aplicação nos itens (i) a (x) acima, limitado a até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) mensais, para a Devedora (ou para as suas Sociedades Destinatárias), mediante depósito na Conta de Livre Movimentação; e
- (xii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens (i) a (xi) acima serão aplicados da seguinte forma:
 - (a) Até o Fundo de Obras atingir volume equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do saldo de obra do respectivo Empreendimento, conforme indicado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, 100% (cem por cento) dos recursos excedentes após o item (xi) da Cascata de Pagamentos serão utilizados, por conta e ordem da Devedora, para composição ou complemento do Fundo de Obras, conforme aplicável; e
 - (b) Após o Fundo de Obras atingir o limite estipulado no item “a” acima, a totalidade dos recursos excedentes será utilizada para amortização extraordinária compulsória das Notas e, consequentemente dos CRI.

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, 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 nos respectivos Contratos de Garantia.
- 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.
- 8.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o 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 da Devedora e/ou 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 da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos no Lastro e nos 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. A Devedora, os Garantidores e a Securitizadora acordaram, ainda, nos termos do Lastro, 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

Securizadora 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, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

8.3. Regime de Afetação. As Partes reconhecem que o(s) Empreendimento(s) estará(ão) submetido(s) ao Regime de Afetação e, portanto, as Unidades e os Direitos Creditórios oriundos das Unidades do(s) Empreendimento(s), bem como os demais bens e direitos a eles vinculados, constituem patrimônio de afetação separado e, portanto, nos termos da Lei 4.591, respondem apenas pelas obrigações a eles vinculadas.

8.3.1. Assim, enquanto o Regime de Afetação do(s) Empreendimento(s) perdurar, as Garantias sobre os ativos relacionadas ao(s) Empreendimento(s), incluindo, mas não se limitando ao Aval (exceto pela AFP, cujas Participações não estão sob o Regime de Afetação) somente poderão ser executadas/excutidas para satisfação da parcela das Obrigações Garantidas destinada ao(s) Empreendimento(s) (e, efetivamente integralizadas). Contudo, uma vez extinto o Regime de Afetação do(s) Empreendimento(s), as Garantias a ele relacionadas passarão a garantir a totalidade das Obrigações Garantidas.

8.3.2. Todo e qualquer sobejo, sobra ou excedente de recursos do Regime de Afetação do Empreendimento(s) — inclusive receitas, valores ou direitos não necessários à quitação integral das obrigações a ele vinculadas — desde já garantirão também a parcela da dívida tomada para o desenvolvimento do(s) demais Imóvel(is) Destinatário(s), ainda que o Regime de Afetação do(s) Empreendimento(s) permaneça vigente.

8.4. Aval. Os Avalistas compareceram ao Lastro para prestar o Aval, solidário, nos termos e condições estipulados no Lastro.

8.5. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pelas AFI, nos termos do Contrato de AFI e do Lastro.

8.5.1. O Contrato de AFI deve ser celebrado pelas respectivas Partes, conforme o modelo constante do Anexo “Modelo de Contrato de AFI” nos termos do Lastro.

8.5.2. Observado o previsto no Lastro, a formalização da AFI ocorrerá por meio do Contrato de AFI. Contudo, caso seja emitida exigência pelo RGI competente no sentido de que o instrumento pelo qual a formalização de determinada AFI deverá ser por meio de escritura pública e desde que, após respondida a referida exigência, o RGI permaneça com o entendimento acerca da escritura pública, as Partes desde já concordam que a Securizadora, o(s) Garantidor(es) AFI e a Devedora deverão

celebrar a respectiva escritura pública de alienação fiduciária, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições do Contrato de AFI que vier a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto. Ainda, as despesas relacionadas à lavratura da referida escritura pública de alienação fiduciária deverão ser arcadas pela Devedora.

8.5.3. Uma vez geradas as Unidades do(s) Empreendimento(s), com a individualização das respectivas matrículas, a AFI passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, as quais poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento e do Lastro, não estando incluídas as futuras unidades autônomas que deverão ser entregues aos respectivos permutantes, conforme indicadas no Contrato de AFI.

8.6. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP, observado o disposto abaixo.

8.6.1. A partir da data de celebração do Contrato de AFP, a Sociedade deve passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.6.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações devem passar a ser feitos na ou transferidos para a Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago pela respectiva Sociedade (ou recebido pela Devedora e/ou por Garantidores AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Devedora, a Sociedade e/ou os respectivos Garantidores AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

8.7. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF, observado o disposto abaixo.

8.7.1. A partir da data de celebração do Contrato de CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora, para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.7.2. A partir do momento em que, nos termos do Lastro e do Contrato de CF, os pagamentos dos Direitos Creditórios devam passar a ser feitos na Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pelo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Devedora ou Garantidor CF se obriga a informar a Securitizadora a origem dos valores recebidos e repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, semanalmente, sempre às sextas-feiras, observado o disposto nas Cláusulas 6.6.3. e 6.6.4., abaixo.

8.7.3. Nos termos do Lastro, o Devedor ou Garantidor CF se comprometeram a operacionalizar a Conta Centralizadora para que todos os boletos sejam emitidos na respectiva conta, nos termos e prazos constantes no Contrato de CF.

8.7.4. Após a celebração do Contrato de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pelo Garantidor CF.

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

8.8. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, a todos os Fundos.

8.8.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas, exceto mediante aprovação dos Titulares dos CRI.

8.8.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos no Lastro e neste instrumento, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

8.8.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

8.8.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

8.9. Covenants. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar que os *Covenants* sejam respeitados, a todo o tempo durante o prazo da Operação, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição dos *Covenants* estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

8.9.1. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *Covenants*, em cada Data de Verificação, com base no Relatório da Devedora, bem como com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos do Lastro. A primeira verificação dos *Covenants* ocorrerá com base nas informações referentes ao segundo mês

subsequente à primeira integralização das Notas, de forma a assegurar que a apuração reflita um mês de competência integral.

8.10. Razão de Garantia. A Devedora deverá assegurar que seja mantida, a todo momento, uma Razão de Garantia mínima equivalente a **130% (cento e trinta por cento)**, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a ser calculada conforme disposto no Anexo “Fórmulas”, nos termos do Lastro.

8.10.1. A Securitizadora, com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, será a responsável por verificar o cumprimento da Razão de Garantia, ao menos uma vez por mês, na Data de Verificação, e sempre com base nas informações dispostas nos últimos relatórios disponíveis. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado de cada apuração da Razão de Garantia, tão logo tenha sido realizada a respectiva apuração. A primeira verificação da Razão de Garantia será realizada na Data de Verificação do segundo mês subsequente à Data de Emissão.

8.10.2. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento da Razão de Garantia, a Securitizadora reterá os recursos necessários disponíveis na Conta Centralizadora e os utilizará na amortização extraordinária compulsória das Notas, e consequentemente, dos CRI, em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia, nos termos da Cascata de Pagamentos. Caso os recursos existentes na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a recomposição da Razão de Garantia, a Securitizadora notificará a Devedora informando sobre o descumprimento.

8.10.3. A Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima, deverá realizar o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas, e consequentemente, dos CRI, em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia.

8.10.4. O não cumprimento do previsto nos itens acima será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora, sujeito às penalidades previstas no Lastro.

8.11. Relatórios. Nos termos do Lastro, o acompanhamento de evolução das obras do(s) Empreendimento(s) será feito pelo Agente de Medição, e o acompanhamento do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios será feito pelo Agente de Monitoramento. Os referidos agentes emitirão Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento. A Securitizadora verificará a evolução das obras, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios o atendimento dos *Covenants* com base nos relatórios aqui mencionados, bem como com base nos documentos disponibilizados pela Devedora e Garantidores, nos termos do Lastro.

8.12. Comercialização de Unidades. A Devedora e/ou o Garantidor CF terão a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas no Lastro para tanto.

8.13. Liberação da AFI. A Devedora poderá requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva liberação,

acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora, nos termos exigidos para tanto no Lastro.

Capítulo Empreendimento(s)

9.1. Desenvolvimento. A evolução das obras do(s) Empreendimento(s) será apurada pelo Agente de Medição, de acordo com as regras estipuladas no Lastro.

9.2. Fundo de Obras. O Fundo de Obras será constituído na Conta Centralizadora, por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos da respectiva Integralização, nos termos do Lastro, e sua complementação será realizada com recursos oriundos das demais Integralizações, bem como com os eventuais recursos excedentes da Cascata de Pagamentos, nos termos do Lastro.

9.2.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras do(s) Empreendimento(s), nos termos do Lastro.

9.2.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Devedora de acordo com as regras estipuladas no Lastro para tanto.

9.2.3. Uma vez encerradas as obras do(s) Empreendimento(s), conforme atestado em Relatório de Medição, eventual valor remanescente no Fundo de Obras deverá ser utilizado de acordo com a Cláusula “Cascata de Pagamentos”.

Capítulo Vencimento Antecipado

10.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, dos dois o maior;

CRÉDITO

- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, suas Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;
- (vi) Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado
- (vii) Protesto de títulos contra a Oceano Negro, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ (a) 2.000.000,00 (dois milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA; e/ou (b) 12.000.000,00 (doze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em relação aos demais Garantidores, salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (viii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.0000,00 (quinze milhões de reais), atualizado mensalmente

pela variação positiva do IPCA, salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

- (ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas e demais empresas do seu grupo econômico) ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ (a) 2.000.0000,00 (dois milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em relação à Oceano Negro; e/ou (b) 12.000.000,00 (doze milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em relação aos demais Garantidores, salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (x) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade da Devedora, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, sobre parcela igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) de seus bens e/ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
- (xi) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre parcela igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) de seus bens e/ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
- (xii) Caso a Oceano Negro celebre qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais;

GARANTIAS

- (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;
- (xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
- (xv) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o

respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

- (xvi) Descumprimento de um *Covenant* estabelecido no Lastro sem a devida recomposição, se aplicável, na forma e no prazo estabelecidos no Lastro;
- (xvii) Caso a Devedora deixe de entregar qualquer informação solicitada pela Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto no Lastro, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de envio da notificação de descumprimento;
- (xviii) Efetivação 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 o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

SOCIETÁRIO

- (xix) Transformação do tipo societário da Oceano Negro e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (xx) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que não decorram de reorganizações societárias estritamente intragrupo que não alterem o controle direto ou indireto atualmente detido sobre o(s) Garantidor(es) AFP;
- (xxi) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou de qualquer Garantidor exceto quando se tratar de reorganizações societárias estritamente intragrupo que não alterem o controle direto ou indireto atualmente detido sobre o(s) Garantidor(es) AFP;
- (xxii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxiii) Redução de capital social da Devedora e/ou da Avalista pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares dos CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xxiv) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Oceano Negro, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, mútuo financeiro, devolução de adiantamento para futuro aumento de capital ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios

ou repasse de recursos da Oceano Negro para outras empresas do grupo societário, (exceto os dividendos obrigatórios por lei, juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

- (xxv) Caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme mencionada neste item;

FORMALIZAÇÃO

- (xxvi) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade (a) parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação, desde que não curada em prazo de 5 (cinco) Dias Úteis por meio de aditamento ou assunção de nova obrigação com mesmo efeito; ou (b) total de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxvii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos do Lastro, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxviii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação (com exceção do Lastro), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxix) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
- (xxx) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), 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;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

- (xxxi) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos do Lastro, sendo certo que a Devedora tem até a data de término da Operação para comprovar a destinação dos recursos desta;

SEGUROS

- (xxxii) Caso as obrigações de contratação, renovação e/ou de endosso de Seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação, sejam descumpridas e não sejam sanadas em prazo especificado em notificação pela Securitizadora ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação de descumprimento, a critério da Securitizadora;
- (xxxiii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES

- (xxxiv) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor 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 a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

- (xxxv) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, sendo certo que, decisões das quais caibam recursos e/ou que estejam sob efeito suspensivo, não serão enquadradas como descumprimento.
- (xxxvi) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial não transitada em julgada, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial que não esteja sob efeito suspensivo (a ser obtido em até 15 (quinze) Dias Úteis da respectiva decisão), relacionada à Legislação Socioambiental;
- (xxxvii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou

representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

- (xxxviii) 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, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xxxix) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

GERAIS

- (xl) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação, sem expressa e formal anuência da Securitizadora;
- (xli) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos nos Documentos da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação; e/ou
- (xlii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

9.1.1. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

9.1.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, caberá à Securitizadora convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

9.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração ou não do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

9.1.4. Observado o disposto acima, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso de ausência de votos suficientes para declarar o vencimento antecipado das Notas (e, portanto, dos CRI), a Securitizadora, então, deverá convocar nova(s) assembleia(s), até que se alcance o quórum suficiente e/ou tenha votos suficientes para declarar o vencimento antecipado nas Notas (e, portanto, dos CRI).

9.1.5. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente.

9.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Devedora deverá efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas (e, portanto, dos CRI).

9.2.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

9.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista no Lastro e neste instrumento.

9.2.3. A Emissora deverá informar à B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

9.2.4. Os recursos oriundos do pagamento de vencimento antecipado do Lastro serão utilizados para o resgate antecipado compulsório dos CRI.

Capítulo Despesas

11.1. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação serão pagas por meio dos recursos do Patrimônio Separado e existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, observado, no entanto, o disposto no Lastro e neste instrumento, e observado o disposto neste Capítulo.

11.2. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

- 11.2.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados de recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos do Lastro.
- 11.2.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.
- 11.2.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:
- (i) Fundos de Despesas;
 - (ii) Valores relacionados às Garantias depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
 - (iii) Devedora e/ou Garantidores, com recursos próprios; e
 - (iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.
- 11.2.4. Sem prejuízo do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e caso a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula “Reembolso de Despesas”.
- 11.2.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, em Assembleia.
- 11.2.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.
- 11.2.7. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de

eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

11.2.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

11.2.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório indicado pelos Titulares dos CRI em Assembleia para esse fim ou pela Securitizadora, em caso de impossibilidade de instalação ou ausência de quórum, sendo escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados exclusivamente pela Devedora.

11.3. Reembolso de Despesas. A Devedora se obrigou, nos termos do Lastro, a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora no âmbito da presente Operação.

11.3.1. A Securitizadora em hipótese alguma incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

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

11.3.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

11.3.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora ou Patrimônio Separado, conforme o caso.

11.4. Reponsabilidade dos 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.

11.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

11.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à

salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

11.5. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da Integralização, em valor correspondente ao respectivo Valor de Constituição do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento e do Lastro.

11.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

11.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Recomposição do Fundo de Despesas.

11.5.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

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

11.5.5. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

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 Lastro 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, sendo que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado e poderão ser reconhecidos pela Emissora, e elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430 e artigo 22 da Resolução nº 60 da CVM.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de setembro 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 valores existentes na Conta Centralizadora (incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes aplicáveis) serão investidos exclusivamente em Investimentos Permitidos, à exclusivo critério da Securitizadora.

12.5.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas,

danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária ou que não siga com os requisitos especificados na definição de Investimentos Permitidos.

12.5.2. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos (incluindo, mas não se limitando, os rendimentos dos Fundos) auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula “Saldo do Patrimônio Separado”.

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, um terço 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) 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 Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e do Lastro 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 vencimento antecipado das Notas Comerciais 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, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 12.6 a 12.6.5.

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 acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora 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 os eventos dispostos na Cláusula 12.8.3 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 na Cláusula 11.8.3 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 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) dos CRI em Circulação, 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 11.8.3 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.8.3 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 está 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 judicial transitada em julgado e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, independente do percentual por eles representados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, bem como status de Fundos, obrigações pecuniárias e não pecuniárias descumpridas, extratos da Contra Centralizadora;
- (xxi) 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 vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiii) 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;

- (xxiv) 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;
- (xxv) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas às Ofertas, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvi) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxvii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxviii) 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e
- (xxix) 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 da Devedora 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 pela Devedora (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; e

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. 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.

13.4. Substituição da Securitizadora. Nos termos do artigo 39, III, da Resolução CVM 60, a Securitizadora poderá ser substituída.

13.4.1. Eventos de Substituição da Securitizadora. Além das hipóteses descritas na regulamentação aplicável, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações (independentemente de sua concordância):

- (i) caso a Devedora ou os Titulares de CRI representantes de 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação convoquem Assembleia Especial de Titulares de CRI com o objetivo de substituir a Securitizadora, considerando qualquer alteração, devidamente evidenciada e comprovada, relevante na condição financeira e/ou reputacional da Securitizadora, que, a critério dos Titulares de CRI, possa vir a afetar a administração do Patrimônio Separado. Para a deliberação, deverá ser observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 13.4.4. abaixo; e

- (ii) caso seja instaurado procedimento administrativo ou judicial contra a Securitizadora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua emissão (incluindo deste Patrimônio Separado), tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Securitizadora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros e, não seja sanado e/ou revertido pela Securitizadora no prazo de até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da instauração do referido procedimento administrativo ou judicial, podendo tal prazo ser prorrogado em razão dos trâmites administrativos, regulatórios e/ou judiciais, conforme o caso, desde que evidenciado pela Securitizadora, de forma objetiva, a necessidade de prorrogação.

13.4.2. Para os fins da Cláusula 13.4.1. acima, a Securitizadora, a Devedora, os Titulares de CRI representantes de 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terão a competência de ato contínuo à configuração objetiva de qualquer das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Securitizadora.

13.4.3. No caso de convocação da Assembleia Especial a que se refere o item “(i)” da Cláusula 12.4.1. acima, (a) a Devedora ou os Titulares de CRI responsáveis pela convocação deverão pré-indicar a securitizadora substituta (“**Nova Securitizadora**”), a qual deverá ter aceitado a sua qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado e estará somente condicionada à sua aprovação pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, bem como ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração); e (b) a troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e em segunda convocação. Caso (i) os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial não aprovem a troca da Securitizadora; (ii) a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação; ou (iii) o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

13.4.4. No caso de convocação da Assembleia Especial a que se refere o item “(ii)” da Cláusula 12.4.1. acima, a troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (b) 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Caso (i) a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação; (ii) os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial não aprovem a troca da Securitizadora; ou (iii) o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

13.4.5. Uma vez aprovada a Nova Securitizadora, a substituição da Securitizadora se operará de

pleno direito a partir da data determinada na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI e enquanto os aditamentos a que se refere a Cláusula 13.4.6. abaixo não forem formalizados, para fins de exercício de direitos e cumprimento de obrigações, todas as menções à “Securitizadora” passarão a ser interpretadas como se referindo à Nova Securitizadora.

13.4.6. A Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberar pela substituição da Securitizadora caberá estipular os prazos nos quais as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela Nova Securitizadora, de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado.

13.4.7. A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à adequada viabilização da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à Nova Securitizadora, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a Nova Securitizadora exerça seus direitos. Para tanto, desde já, outorga ao Agente Fiduciário e à Nova Securitizadora, condicionado à aprovação de sua substituição, mandato irrevogável e irretroatável, em causa própria (no caso da Nova Securitizadora), na forma dos artigos 684, 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, com poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação de sua substituição se vier a ser aprovada e à transferência da titularidade dos bens que compõem o Patrimônio Separado para a propriedade fiduciária da Nova Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização

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) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) 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, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;

- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
- (xvii) 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;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) 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
- (xxii) 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 Termo 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:
 - (e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (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 os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável), bem como dependem de liberação dos ônus anteriormente constituídos previamente aos registro das atuais Garantias. Adicionalmente, (i) com base no valor das Participações

alienadas fiduciariamente, as quotas poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) considerando os valores previstos no Contrato de AFI, o(s) Imóvel(is) Garantia são poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (iii) conforme o valor previsto no Contrato de CF, a CF é poderá ser suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, de forma que 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. A garantia fidejussória dos Avalistas, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em favor terceiros;

- (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.

14.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. 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. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração identificada 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.

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 e da Resolução CVM 60.

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, Escriturador, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Instituição Custodiante, bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;
- (iii) A concessão de *waivers*;

- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) 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 para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo de antecedência será de 15 (quinze) dias para primeira convocação.

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.provinciasecuritizadora.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 a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos 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 por meio de edital único, no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

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, um terço 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 em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

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 preferencialmente de forma eletrônica em plataforma digital, cujo acesso será disponibilizado pela Securitizadora, ou em 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.

14.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia ou um dos Titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia

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, a Devedora, 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 pela maioria dos presentes, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*), seja em primeira ou segunda convocação da Assembleia, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

15.10.2. 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.

15.11. 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 Investidores 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. 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 www.vortex.com.br), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos investidores. A manifestação dos Investidores 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 na data da publicação da consulta formal. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Investidores será considerada como abstenção. 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.

15.19. Participação de Terceiros. Nos termos da legislação e regulamentação aplicável, em especial a

Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, a participação em Assembleias de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) é restrita exclusivamente aos titulares dos respectivos títulos, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. Dessa forma, terceiros que não detenham CRI da respectiva emissão, nem atuem como representantes legais ou procuradores dos titulares, não estão autorizados a participar das deliberações ou a assistir às assembleias, resguardando-se a confidencialidade das informações e a integridade do processo deliberativo.

15.19.1. Adicionalmente, a Blue3 poderá atuar, mediante solicitação prévia por escrito e sem direito a voto, como *amicus curiae* em qualquer Assembleia, que entenda relevante para o esclarecimento dos temas submetidos à deliberação, caso seja demandada pelos Titulares de CRI presentes, contribuindo para a melhor formação da vontade coletiva, observado o disposto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

15.19.2. A participação da Blue3 como *amicus curiae* não implica qualquer responsabilidade decisória ou obrigação adicional, tampouco confere à Blue3 os direitos inerentes aos Titulares do CRI que não detenha. A participação da Blue3 na posição de *amicus curiae* não será contabilizada para fins de composição de quórum em Assembleia, seja para convocação ou voto.

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 de titularidade exclusiva da Devedora.

16.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação.

Capítulo Fatores de Risco

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvincia)

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e os itens abaixo exemplificam, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

17.2. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Titular dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, 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.

17.3. 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.

17.4. Para os efeitos deste Capítulo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Devedora, 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, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

17.5. O potencial Titular dos CRI 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, a Devedora, 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 Titular dos CRI:

(i) 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 da Devedora. 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 a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora 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 a Devedora 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ii) 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, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora 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 da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(v) 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 da Devedora. 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 da Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vi) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(viii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ix) 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 pela Devedora, na forma prevista no Lastro, a Devedora 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(x) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xi) Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas às Ofertas e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, 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 a Devedora 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiv) Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores 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 pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

(xv) Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores 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 na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvi) Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela 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 pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Lastro. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Lastro. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Lastro, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

As Ofertas, distribuídas nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirão o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pela Securitizadora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos das Ofertas seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que as Ofertas estão sujeitas 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 interessados em adquirir os CRI no âmbito das Ofertas devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação

independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito das Ofertas, 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xviii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xix) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xx) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxi) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Lastro 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiv) Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxv) Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. 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 investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvi) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvii) Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e não poderão ser negociados para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxviii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxx) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “permanecem

respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xxxii) Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiii) Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestada pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Lastro. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiv) 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. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxv) Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, às Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora 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 da Devedora e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI. No âmbito da auditoria jurídica, a Devedora e os Garantidores possuem a obrigação futura de apresentação das seguintes certidões: (i) documento comprobatório, fornecido por órgão público municipal, acerca da inexistência de projeto ou processo de desapropriação e/ou declaração de utilidade pública envolvendo o imóvel; (ii) certidão do órgão federal (IPHAN) informando se o imóvel pretendido é objeto de tombamento ou encontra-se em área de entorno de bem tombado; (iii) certidão do Departamento Ambiental da Prefeitura Municipal competente indicando a (in)existência de débitos e autos de infração relacionados ao imóvel; (iv) certidões do Departamento Ambiental da Prefeitura Municipal competente indicando a (in)existência de débitos e autos de infração relacionados à Devedora e Garantidores; e (v) certidão negativa de multas e cobranças administrativas expedida pela Prefeitura Municipal competente (certidão UNAI), o que poderá implicar na impossibilidade de análise da existência de ônus e pendências judiciais envolvendo o(s) Imóvel(is), existência de tombamento na esfera federal, de processo; projeto de desapropriação no âmbito municipal e de autos de infração/débitos ambientais municipais. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvi) Risco de insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóveis pela ausência de Laudo de Avaliação

A definição do valor de venda do Imóvel Garantia, não foi baseado em laudo de avaliação independente. A inexistência de tal laudo pode resultar em incerteza quanto ao valor real do bem, impactando a adequada mensuração do nível de cobertura das garantias vinculadas à Operação. Em eventual necessidade de execução da garantia, o valor atribuído poderá ser inferior ao valor eventualmente atestado por laudo de avaliação, de modo que tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvii) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora. As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes do Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxviii) Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxix) 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 stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual; Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xl) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xli) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlii) 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 da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora 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 pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xliii) Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xliv) Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro 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 das Notas 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlv) 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 não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlvi) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada, 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 Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xlvii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlviii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlix) Risco de potencial conflito de interesses

A Securitizadora e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e a Securitizadora e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses entre as partes. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(l) Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, 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.

Capítulo Tributação

18.1. Tratamento Tributário. 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 abaixo descritas 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.

18.2. 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.

18.2.1. 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.

18.2.2. 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**”).

18.2.3. 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).

18.2.4. 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).

18.2.5. 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.

18.2.6. 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.

18.2.7. 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).

18.3. Regras gerais e específicas de IRRF e do 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).

18.3.1. 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).

18.3.2. 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).

18.3.3. 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.

18.3.4. 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).

18.3.5. 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).

18.3.6. 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 nº 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.

18.3.7. 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).

18.3.8. 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).

18.4. 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).

18.4.1. 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.

18.4.2. 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.

18.4.3. 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 nº. 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº. 14.430, de 3 de agosto de 2022.

18.5. 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.

18.5.1. 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.

18.5.2. 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.

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 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 (www.provinciasecuritizadora.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 registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e entregue para custódia junto à Instituição Custodiante nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60

Capítulo Comunicações

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, serão realizados mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com “aviso de recebimento”), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado por escrito.

Companhia Província de Securitização

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

CEP 04.571-925, São Paulo, SP

At.: Monica Fujii/Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

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

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, n.º 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 “Aviso de Recebimento” expedido pela 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 instrumento 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 em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

21.3. **Mudança de Dados.** A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço. 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 que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;

- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (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 pela Devedora 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, a Devedora 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 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, 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, 24 de novembro de 2025.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/FMYFU-4GYMG-UJUZK-XCXYZ>.

Companhia Província de Securitização

Nome: Leticia Viana Rufino
Cargo: Diretora
CPF n.º: 332.360.368-00
E-mail:leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Ana Clara Dória Lourenço	Nome: Juliana Maria de Medeiros
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora
CPF n.º: 426.687.178-33	CPF n.º: 469.893.308-05
E-mail: adl@vortex.com.br	E-mail: jmm@vortex.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/FMYFU-4GYMG-UJUZK-XCXYZ>.

Anexo
Cronograma de Pagamentos dos CRI da 1ª, 2ª e 3ª Séries

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
1	24/12/2025	0,0000%	Sim	Não
2	23/01/2026	0,0000%	Sim	Não
3	25/02/2026	0,0000%	Sim	Não
4	25/03/2026	0,0000%	Sim	Não
5	24/04/2026	0,0000%	Sim	Não
6	25/05/2026	0,0000%	Sim	Não
7	25/06/2026	0,0000%	Sim	Não
8	24/07/2026	0,0000%	Sim	Não
9	25/08/2026	0,0000%	Sim	Não
10	25/09/2026	0,0000%	Sim	Não
11	23/10/2026	0,0000%	Sim	Não
12	25/11/2026	0,0000%	Sim	Não
13	24/12/2026	0,0000%	Sim	Não
14	25/01/2027	0,0000%	Sim	Não
15	25/02/2027	0,0000%	Sim	Não
16	25/03/2027	0,0000%	Sim	Não
17	23/04/2027	0,0000%	Sim	Não
18	25/05/2027	0,0000%	Sim	Não
19	25/06/2027	0,0000%	Sim	Não
20	23/07/2027	0,0000%	Sim	Não
21	25/08/2027	0,0000%	Sim	Não
22	24/09/2027	0,0000%	Sim	Não
23	25/10/2027	0,0000%	Sim	Não
24	25/11/2027	0,0000%	Sim	Não
25	24/12/2027	0,0000%	Sim	Não
26	25/01/2028	0,0000%	Sim	Não
27	25/02/2028	0,0000%	Sim	Não
28	24/03/2028	0,0000%	Sim	Não
29	25/04/2028	0,0000%	Sim	Não
30	25/05/2028	0,0000%	Sim	Não
31	23/06/2028	0,0000%	Sim	Não
32	25/07/2028	0,0000%	Sim	Não
33	25/08/2028	0,0000%	Sim	Não
34	25/09/2028	0,0000%	Sim	Não
35	25/10/2028	0,0000%	Sim	Não
36	24/11/2028	0,0000%	Sim	Não
37	22/12/2028	0,0000%	Sim	Não
38	25/01/2029	0,0000%	Sim	Não
39	23/02/2029	0,0000%	Sim	Não

40	23/03/2029	0,0000%	Sim	Não
41	25/04/2029	0,0000%	Sim	Não
42	25/05/2029	0,0000%	Sim	Não
43	25/06/2029	0,0000%	Sim	Não
44	25/07/2029	0,0000%	Sim	Não
45	24/08/2029	0,0000%	Sim	Não
46	25/09/2029	0,0000%	Sim	Não
47	25/10/2029	0,0000%	Sim	Não
48	23/11/2029	0,0000%	Sim	Não
49	24/12/2029	0,0000%	Sim	Não
50	25/01/2030	100,0000%	Sim	Não

Anexo

Cédulas de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 1)							
DATA DE EMISSÃO	25 de novembro de 2025	SÉRIE	1	NÚMERO	26.028	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
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.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Oxy Companhia Hipotecária S.A., sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, Conjuntos n.º 1001, 1002, 1003, 1004, Higienópolis, CEP 90.560-520, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.							
3. DEVEDORA:							
Vitacon Participações S.A., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais da 1ª (primeira) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas em 25 de novembro de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A. e subscritas pela Securitizadora (“Lastro”).							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula		Cartório		Endereço			
175.872		10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP		Rua Mourato Coelho, 114, 120-fundos, 124, 126, 132, 140 e 148, Perdizes, CEP 05417-000, São Paulo/SP			
85.415		Ofício de Registro de Imóveis de Barueri		Av. Piracema, n.º 535 a 669 com Av. Marcos Penteado de Ulhõa Rodrigues, nº 1221, Bairro Alphaville Industrial, Cidade de Barueri – Estado de São Paulo, CEP 06455-000			
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:	25 de novembro de 2025, na Cidade de São Paulo, SP.						
Prazo Total:	1.520 (mil quinhentos e vinte) dias, a contar da Data de Emissão das CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, observado o disposto no Lastro.						
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis						
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente, conforme o disposto no Lastro.						
Data de Vencimento Final:	23 de janeiro de 2030.						
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) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) 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.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Lastro.						
Seguros	Conforme estabelecido no Lastro.						
8. GARANTIAS:							
A CCI (Série 1) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Período	Datas de Pagamento do Lastro		Taxa de Amortização (TAI)		Pagamento de Juros?		Incorporação de Juros?
1	22/12/2025		0,0000%		Sim		Não
2	21/01/2026		0,0000%		Sim		Não
3	23/02/2026		0,0000%		Sim		Não
4	23/03/2026		0,0000%		Sim		Não
5	22/04/2026		0,0000%		Sim		Não
6	21/05/2026		0,0000%		Sim		Não
7	23/06/2026		0,0000%		Sim		Não
8	22/07/2026		0,0000%		Sim		Não
9	21/08/2026		0,0000%		Sim		Não
10	23/09/2026		0,0000%		Sim		Não
11	21/10/2026		0,0000%		Sim		Não
12	23/11/2026		0,0000%		Sim		Não
13	22/12/2026		0,0000%		Sim		Não
14	21/01/2027		0,0000%		Sim		Não
15	23/02/2027		0,0000%		Sim		Não

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

16	23/03/2027	0,0000%	Sim	Não
17	20/04/2027	0,0000%	Sim	Não
18	21/05/2027	0,0000%	Sim	Não
19	23/06/2027	0,0000%	Sim	Não
20	21/07/2027	0,0000%	Sim	Não
21	23/08/2027	0,0000%	Sim	Não
22	22/09/2027	0,0000%	Sim	Não
23	21/10/2027	0,0000%	Sim	Não
24	23/11/2027	0,0000%	Sim	Não
25	22/12/2027	0,0000%	Sim	Não
26	21/01/2028	0,0000%	Sim	Não
27	23/02/2028	0,0000%	Sim	Não
28	22/03/2028	0,0000%	Sim	Não
29	20/04/2028	0,0000%	Sim	Não
30	23/05/2028	0,0000%	Sim	Não
31	21/06/2028	0,0000%	Sim	Não
32	21/07/2028	0,0000%	Sim	Não
33	23/08/2028	0,0000%	Sim	Não
34	21/09/2028	0,0000%	Sim	Não
35	23/10/2028	0,0000%	Sim	Não
36	22/11/2028	0,0000%	Sim	Não
37	20/12/2028	0,0000%	Sim	Não
38	23/01/2029	0,0000%	Sim	Não
39	21/02/2029	0,0000%	Sim	Não
40	21/03/2029	0,0000%	Sim	Não
41	23/04/2029	0,0000%	Sim	Não
42	23/05/2029	0,0000%	Sim	Não
43	21/06/2029	0,0000%	Sim	Não
44	23/07/2029	0,0000%	Sim	Não
45	22/08/2029	0,0000%	Sim	Não
46	21/09/2029	0,0000%	Sim	Não
47	23/10/2029	0,0000%	Sim	Não
48	21/11/2029	0,0000%	Sim	Não
49	20/12/2029	0,0000%	Sim	Não
50	23/01/2030	100,0000%	Sim	Não

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 2)							
DATA DE EMISSÃO	25 de novembro de 2025	SÉRIE	2	NÚMERO	26.029	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
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.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Oxy Companhia Hipotecária S.A., sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, Conjuntos n.º 1001, 1002, 1003, 1004, Higienópolis, CEP 90.560-520, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.							
3. DEVEDORA:							
Vitacon Participações S.A., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais da 2ª (segunda) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas em 25 de novembro de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A. e subscritas pela Securitizadora ("Lastro")</i> .							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula		Cartório			Endereço		
175.872		10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP			Rua Mourato Coelho, 114, 120-fundos, 124, 126, 132, 140 e 148, Perdizes, CEP 05417-000, São Paulo/SP		
85.415		Ofício de Registro de Imóveis de Barueri			Av. Piracema, n.º 535 a 669 com Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 1221, Bairro Alphaville Industrial, Cidade de Barueri – Estado de São Paulo, CEP 06455-000		
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		25 de novembro de 2025, na Cidade de São Paulo, SP.					
Prazo Total:		1.520 (mil quinhentos e vinte) dias, a contar da Data de Emissão das CCI.					
Valor do Principal:		R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, observado o disposto no Lastro.					
Juros Remuneratórios:		100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,84% (dois inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis					
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente, conforme o disposto no Lastro.					
Data de Vencimento Final:		23 de janeiro de 2030.					
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) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) 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					
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:		Conforme estabelecido no Lastro.					
Seguros		Conforme estabelecido no Lastro.					
8. GARANTIAS:							
A CCI (Série 2) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Período	Datas de Pagamento do Lastro		Taxa de Amortização (TAI)		Pagamento de Juros?		Incorporação de Juros?
1	22/12/2025		0,0000%		Sim		Não
2	21/01/2026		0,0000%		Sim		Não
3	23/02/2026		0,0000%		Sim		Não
4	23/03/2026		0,0000%		Sim		Não
5	22/04/2026		0,0000%		Sim		Não
6	21/05/2026		0,0000%		Sim		Não
7	23/06/2026		0,0000%		Sim		Não
8	22/07/2026		0,0000%		Sim		Não
9	21/08/2026		0,0000%		Sim		Não
10	23/09/2026		0,0000%		Sim		Não
11	21/10/2026		0,0000%		Sim		Não
12	23/11/2026		0,0000%		Sim		Não
13	22/12/2026		0,0000%		Sim		Não
14	21/01/2027		0,0000%		Sim		Não
15	23/02/2027		0,0000%		Sim		Não
16	23/03/2027		0,0000%		Sim		Não

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

17	20/04/2027	0,0000%	Sim	Não
18	21/05/2027	0,0000%	Sim	Não
19	23/06/2027	0,0000%	Sim	Não
20	21/07/2027	0,0000%	Sim	Não
21	23/08/2027	0,0000%	Sim	Não
22	22/09/2027	0,0000%	Sim	Não
23	21/10/2027	0,0000%	Sim	Não
24	23/11/2027	0,0000%	Sim	Não
25	22/12/2027	0,0000%	Sim	Não
26	21/01/2028	0,0000%	Sim	Não
27	23/02/2028	0,0000%	Sim	Não
28	22/03/2028	0,0000%	Sim	Não
29	20/04/2028	0,0000%	Sim	Não
30	23/05/2028	0,0000%	Sim	Não
31	21/06/2028	0,0000%	Sim	Não
32	21/07/2028	0,0000%	Sim	Não
33	23/08/2028	0,0000%	Sim	Não
34	21/09/2028	0,0000%	Sim	Não
35	23/10/2028	0,0000%	Sim	Não
36	22/11/2028	0,0000%	Sim	Não
37	20/12/2028	0,0000%	Sim	Não
38	23/01/2029	0,0000%	Sim	Não
39	21/02/2029	0,0000%	Sim	Não
40	21/03/2029	0,0000%	Sim	Não
41	23/04/2029	0,0000%	Sim	Não
42	23/05/2029	0,0000%	Sim	Não
43	21/06/2029	0,0000%	Sim	Não
44	23/07/2029	0,0000%	Sim	Não
45	22/08/2029	0,0000%	Sim	Não
46	21/09/2029	0,0000%	Sim	Não
47	23/10/2029	0,0000%	Sim	Não
48	21/11/2029	0,0000%	Sim	Não
49	20/12/2029	0,0000%	Sim	Não
50	23/01/2030	100,0000%	Sim	Não

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 3)							
DATA DE EMISSÃO	25 de novembro de 2025	SÉRIE	3	NÚMERO	26.030	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
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.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Oxy Companhia Hipotecária S.A., sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, Conjuntos n.º 1001, 1002, 1003, 1004, Higienópolis, CEP 90.560-520, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.							
3. DEVEDORA:							
Vitacon Participações S.A., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais da 3ª (terceira) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas em 25 de novembro de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.</i> e subscritas pela Securitizadora (“ Lastro ”).							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula		Cartório			Endereço		
175.872		10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP			Rua Mourato Coelho, 114, 120-fundos, 124, 126, 132, 140 e 148, Perdizes, CEP 05417-000, São Paulo/SP		
85.415		Ofício de Registro de Imóveis de Barueri			Av. Piracema, n.º 535 a 669 com Av. Marcos Penteadado de Ulhôa Rodrigues, nº 1221, Bairro Alphaville Industrial, Cidade de Barueri – Estado de São Paulo, CEP 06455-000		
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:	25 de novembro de 2025, na Cidade de São Paulo, SP.						
Prazo Total:	1.520 (mil quinhentos e vinte) dias, a contar da Data de Emissão das CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, observado o disposto no Lastro.						
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,83% (dois inteiros e oitenta e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis						
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente, conforme o disposto no Lastro.						
Data de Vencimento Final:	23 de janeiro de 2030.						
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) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) 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						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Lastro.						
Seguros	Conforme estabelecido no Lastro.						
8. GARANTIAS:							
A CCI (Série 3) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Período	Datas de Pagamento do Lastro		Taxa de Amortização (TAi)		Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?	
1	22/12/2025		0,0000%		Sim	Não	
2	21/01/2026		0,0000%		Sim	Não	
3	23/02/2026		0,0000%		Sim	Não	
4	23/03/2026		0,0000%		Sim	Não	
5	22/04/2026		0,0000%		Sim	Não	
6	21/05/2026		0,0000%		Sim	Não	
7	23/06/2026		0,0000%		Sim	Não	
8	22/07/2026		0,0000%		Sim	Não	
9	21/08/2026		0,0000%		Sim	Não	
10	23/09/2026		0,0000%		Sim	Não	
11	21/10/2026		0,0000%		Sim	Não	
12	23/11/2026		0,0000%		Sim	Não	
13	22/12/2026		0,0000%		Sim	Não	
14	21/01/2027		0,0000%		Sim	Não	
15	23/02/2027		0,0000%		Sim	Não	
16	23/03/2027		0,0000%		Sim	Não	
17	20/04/2027		0,0000%		Sim	Não	

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

18	21/05/2027	0,0000%	Sim	Não
19	23/06/2027	0,0000%	Sim	Não
20	21/07/2027	0,0000%	Sim	Não
21	23/08/2027	0,0000%	Sim	Não
22	22/09/2027	0,0000%	Sim	Não
23	21/10/2027	0,0000%	Sim	Não
24	23/11/2027	0,0000%	Sim	Não
25	22/12/2027	0,0000%	Sim	Não
26	21/01/2028	0,0000%	Sim	Não
27	23/02/2028	0,0000%	Sim	Não
28	22/03/2028	0,0000%	Sim	Não
29	20/04/2028	0,0000%	Sim	Não
30	23/05/2028	0,0000%	Sim	Não
31	21/06/2028	0,0000%	Sim	Não
32	21/07/2028	0,0000%	Sim	Não
33	23/08/2028	0,0000%	Sim	Não
34	21/09/2028	0,0000%	Sim	Não
35	23/10/2028	0,0000%	Sim	Não
36	22/11/2028	0,0000%	Sim	Não
37	20/12/2028	0,0000%	Sim	Não
38	23/01/2029	0,0000%	Sim	Não
39	21/02/2029	0,0000%	Sim	Não
40	21/03/2029	0,0000%	Sim	Não
41	23/04/2029	0,0000%	Sim	Não
42	23/05/2029	0,0000%	Sim	Não
43	21/06/2029	0,0000%	Sim	Não
44	23/07/2029	0,0000%	Sim	Não
45	22/08/2029	0,0000%	Sim	Não
46	21/09/2029	0,0000%	Sim	Não
47	23/10/2029	0,0000%	Sim	Não
48	21/11/2029	0,0000%	Sim	Não
49	20/12/2029	0,0000%	Sim	Não
50	23/01/2030	100,0000%	Sim	Não

Anexo

Destinação de Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo (“Destinação de Recursos”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados pela Devedora, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“Despesas Imobiliárias”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“Imóvel(is) Destinatário(s)”):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Montante de recursos destinados ao empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	175.872	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Mourato Coelho nºs 114,120-fundos,124, 126,132,134,140 e 148, Pinheiros, CEP 05417-000, São Paulo/SP	R\$ 0,00	NÃO	NÃO	Sim, registrada sob R.2 da matrícula 175.872	Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.098.223/0001-74
2	85.415 *	Ofício de Registro de Imóveis de Barueri	Av. Piracema, n.º 535 a 669 com Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 1221, Bairro Alphaville Industrial, Cidade de Barueri – Estado de São Paulo, CEP 06455-000	R\$ 110.000.000,00	SIM (PARCIALMENTE)	NÃO	NÃO	Cometa Dourado Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 49.509.556/0001-05

* Fração ideal do imóvel objeto da matrícula n.º 85.415 (“matrícula-mãe”), correspondente à futura unidade autônoma unidade comercial 04 do Complexo Imobiliário “Condomínio Shopping Center Tamboré”, a ser subdividida 03 (três) unidades autônomas (Unidade Torre 1, Unidade Torre 2 e Unidade Expansão Shopping), com área de terreno exclusivo de 8.296,86m², área de terreno comum de 3.289,86m², área de terreno total de 12.086,72m² e fração ideal de 7,5439% do domínio útil do imóvel a ser destacado da “matrícula-mãe”

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	78,30%
2	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	21,70%

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato ou comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos para fins de comprovação da aquisição dos Imóvel(is) Destinatário(s); contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s) e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“Documentos de Destinação”), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvincia)

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.
5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.
6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.
7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.
8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, e com os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 Séries, da 104ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora, sendo certo que os Documentos de Destinação específicos utilizados para a presente Operação não foram e nem serão utilizados para comprovação de destinação de recursos de qualquer outra captação de recursos envolvendo a Devedora e/ou a respectiva Sociedade Destinatária.
9. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima ("Sociedade(s) Destinatária(s)"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:
- (i) A Sociedade Destinatária é, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, controlada pela Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;
 - (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e
 - (iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.
10. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.
11. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação.

Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

12. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

13. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

14. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), aplicando os melhores esforços para seguir de acordo com o cronograma indicativo e não vinculante constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

Imóvel	2º Semestre/25	1º Semestre/26	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28
1	R\$ 0,00	R\$ 7.366.060,11	R\$ 13.702.514,80	R\$ 12.902.927,60	R\$ 15.504.324,30	R\$ 5.290.419,38	R\$ 42.127,88
2	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 6.595.813,00	R\$ 8.595.813,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente no último dia dos meses subsequentes aos encerramentos dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 31 de junho de 2026 e o segundo em 30 de dezembro de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação: **{Qualificação da Devedora}**, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} (“Lastro”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}
Total destinado no semestre								{==} %
Valor desembolsado								R\$ {==}
Saldo a destinar								R\$ {==}
Valor Total da Operação								R\$ {==}

Declaro que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvincia)

15. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), observadas as regras, procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

18. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

19. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Anexo

Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1: Despesas Iniciais

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral	% Despesa
Assessor Legal	NFA	Fixo	R\$ 138.000,00	14,53%	R\$ 161.460,16	0,2307%
Assessor Legal	Fass	Fixo	R\$ 20.000,00	15,07%	R\$ 23.548,80	0,0336%
Fee de Originação*	Blue Capital	Fixo	0%	0,00%	R\$ -	
Prospectos Diagramação	Luz Capital Markets	Fixo	R\$ 12.000,00	0,00%	R\$ 12.000,00	0,0171%
Coordenador Líder	Provincia	Fixo	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31	0,0402%
Fee de Emissão	Provincia	Fixo	R\$ 30.000,00	11,15%	R\$ 33.764,77	0,0482%
Escrituração de NC - Implantação	Vortex	Fixo (por NC)	R\$ 1.000,00	14,25%	R\$ 1.166,18	0,0017%
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Vortex	Fixo	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90	0,0083%
Registro / Custodiante da CCI	Oxy	Fixo	R\$ 5.400,00	9,65%	R\$ 5.976,76	0,0085%
Análise Orçamentária	Trinus	Fixo	R\$ 6.500,00	14,25%	R\$ 7.580,17	0,0108%
Auditoria de Recebíveis	NEO	Fixo - R\$ 50 por Contrato	R\$ 5.950,00	14,25%	R\$ 6.938,78	0,0099%
Tombstones	PoliCristal	Fixo	R\$ 6.000,00	0,00%	R\$ 6.000,00	0,0086%
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,0039680%	0,00%	R\$ 2.777,60	0,0040%
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,0027780%	0,00%	R\$ 9.919,00	0,0142%
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,0230000%	0,00%	R\$ 16.100,00	0,0230%
Registro CCI	B3	% da CCI	0,0010000%	0,00%	R\$ 700,00	0,0010%
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,0300000%	0,00%	R\$ 21.000,00	0,0300%
Conta Escrow - 1ª Parcela Mensal	Vortex	Fixo	R\$ 800,00	16,33%	R\$ 956,14	0,0014%
Escrituração da Nota Comercial - 1ª Parcela Anual	Vortex	Fixo	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08	0,0100%
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Vortex	Fixo	R\$ 16.000,00	14,25%	R\$ 18.658,89	0,0267%
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25	0,0028%
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Provincia	Fixo	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,69	0,0064%
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00	0,0001%
Total				R\$	376.029,50	0,5372%

Tabela 2: Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral	% Despesa
Agente Fiduciário	Vortex	Anual	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91	0,0253%
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Vortex	Semestral	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	0,0019%
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25	0,0028%

Escrituração da Nota Comercial	Vortex	Anual	R\$	6.000,00	9,65%	R\$	6.640,84	0,0095%
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$	3.950,00	11,15%	R\$	4.445,69	0,0064%
Monitoramento de Recebíveis	NEO	Mensal - R\$ 5,50 por Contrato	R\$	2.000,00	14,25%	R\$	2.332,36	0,0033%
Medição de Obra	Trinus	Mensal	R\$	4.000,00	14,25%	R\$	4.664,72	0,0067%
Conta Escrow	Vortex	Mensal	R\$	800,00	9,65%	R\$	885,45	0,0013%
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$	79,00	0,00%	R\$	79,00	0,0001%
Agente Liquidante	Vortex	Mensal	R\$	550,00	0,00%	R\$	550,00	0,0008%
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$	270,00	0,00%	R\$	270,00	0,0004%
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$	3.000,00	14,25%	R\$	3.498,54	0,0050%
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%		0,00%	R\$	770,00	0,0011%
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%		0,00%	R\$	560,00	0,0008%
					Total	R\$	45.725,94	0,0653%

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

- (1) Despesas. As Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes listadas na tabela acima serão arcadas indiretamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do valor de desembolso da primeira Integralização (CRI); e (ii) as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, o Fundo de Despesas será recomposto de acordo com a Cascata de Pagamento e, na sua insuficiência, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:
- (i) A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) à (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:
- (a) pela Emissão e Distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;
 - (c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto 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 Assembleias (NC) e/ou Assembleias (CRI) ("Assembleias") 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 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;
 - (d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) 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;
 - (e) as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(c)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

- (f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento deste Termo de Emissão, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die; e
- (g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de “abort fee”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

(i) Remuneração do Agente Fiduciário.

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

- (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida após um ano do pagamento após um ano do pagamento da alínea “a”, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI 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. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;
- (c) Parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) pela verificação da Destinação de Recursos, nos termos do Anexo “Destinação de Recursos”, previsto no Lastro, sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2026, a segunda em 30 de julho de 2026 e as demais a cada semestre, sendo que as parcelas serão devidas até o cumprimento integral da Destinação de Recursos oriundos do Lastro, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “(c)” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar;
- (d) Caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou conference call, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demande a participação do Agente Fiduciário em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, 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 (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia à assembleia

e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

- (e) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleias.

(ii) Remuneração do Escriturador das Notas.

- (a) pelo Registro, será devida parcela única de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a ser paga ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento; e
- (b) pela Escrituração, serão devidas parcelas anuais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) devida após um ano do pagamento da alínea “a”, devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas anualmente nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI.

As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta operação, caso o Escriturador das Notas ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração esta que será calculada *pro rata die*.

(iii) Remuneração do Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

- (a) Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (b) Pela remuneração do Escriturador, o valor de R\$ 275,00 (duzentos e setenta e cinco reais) mensais, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e no mesmo dia dos meses subsequentes;
- (c) O Escriturador possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e a Devedora

estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização; e

- (d) O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.
- (iv) Remuneração do Agente Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização). O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.
- (a) A remuneração do Agente Liquidante será no montante equivalente a R\$ 275,00 (duzentos e setenta e cinco reais) mensais, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e no mesmo dia dos meses subsequentes;
 - (b) O Agente Liquidante possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização;
 - (c) O Agente Liquidante poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços de agente liquidante, (ii) se a Emissora ou o Agente Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente Liquidante deve ser contratado pela Emissora, observada a obrigação do Agente Liquidante de manter a prestação dos serviços até a sua efetiva substituição;
 - (d) as parcelas citadas nos itens (i) a (iv) acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF

(Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

- (e) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36;
- (f) As parcelas de remuneração citadas acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes; e
- (g) 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.

(v) Remuneração da Instituição Custodiante da CCI.

A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

- (a) *Registro e Implantação das CCI.* Pela implantação e registro das CCI, será devido o valor único de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) por CCI, totalizando R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) *Custódia das CCI.* Pela custódia das CCI, será devido o valor anual de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI.
- (c) Para eventual aditamento das CCI, parcela no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), pela hora trabalhada, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema de negociação.

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

As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Obrigações Garantidas, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(vi) Remuneração do Auditor Independente.

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

(vii) Remuneração do 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 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 (a) pela auditoria de recebíveis o valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por Contrato de Venda e Compra, sendo o piso mínimo no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga em parcela única e (b) pelo monitoramento de recebíveis o valor de R\$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos) por Contrato de Venda e Compra, sendo o piso mínimo mensal no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a serem pagas mensalmente, ambos valores serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die;
- (ix) Remuneração do Agente de Medição. A remuneração do Agente de Medição, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação para (a) análise orçamentária, o valor de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) a ser paga em parcela única; e (b) medição de obra, o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a serem pagas mensalmente, ambos valores serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die;
- (x) Remuneração do Originador/Estruturador. A remuneração do Originador/Estruturador a título de honorários pela originação e estruturação será aquela prevista no Contrato de Consultoria, e paga na forma e prazo previsto no Contrato de Consultoria.
- (xi) Remuneração do Assessor Legal. A parcela única da remuneração do assessor legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação ou em até 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro. O valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas ou trabalhos realizados fora do escopo, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável, e nesse caso, os valores adicionais serão pagos, pela Securitizadora, com recursos do patrimônio separado dos CRI, incluindo aqueles existentes no Fundo de Despesas.
- (xii) Remuneração da B3. A primeira parcela (implantação) da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI e da CCI, no respectivo valor mencionado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação.
- (xiii) Taxas e Emolumentos. Todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação, nos respectivos valores mencionados na Tabela “Despesas Iniciais”, acima.

Exclusivamente em relação à taxa de registro da oferta CRI perante a CVM, esta será paga diretamente pela Devedora, com recursos próprios, ainda que o valor da referida taxa conste da Tabela “Despesas Iniciais”, acima.

II. Demais Despesas Recorrentes

- (i) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou que sejam

efetivamente necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

- (ii) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (iii) 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;
- (iv) 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;
- (v) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mas não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (viii) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação, na medida do quanto exigido por lei, regulamento e/ou Documentos da Operação;
- (ix) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (x) 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;
- (xi) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constringências judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constringências nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (xii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no Anexo “Despesas da Operação” do presente instrumento.
- (xiii) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(2) **Responsabilidade pelas Despesas da Operação**

(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

- (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, bem como eventuais despesas necessárias para a manutenção, cobrança ou gestão dos Direitos Creditórios e das Garantias;
- (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, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (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 da Devedora, 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 Fórmulas

(1) **Razão de Garantia.** A Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG = \frac{\text{Recebíveis à VP} + \text{Estoque}}{\text{SD CRI} + \text{Saldo de Obras} - \text{Fundos}} \geq 130\%$$

Onde:

RG = Razão de Garantia

Recebíveis à VP = Direitos Creditórios Elegíveis¹, trazidos à Valor Presente pela taxa da Série 1;

Estoque = Estoque precificado conforme abaixo:

1. A partir do início das vendas, pelo histórico de vendas dos últimos 6 (seis) meses;
2. Caso não haja venda no período acima estipulado ou o início das vendas tenha se dado em período inferior ao estabelecido, pelo valor médio das vendas apurado pelo Agente de Monitoramento de carteira desde o início das vendas; e
3. Caso não haja histórico de vendas, pelo valor da tabela de vendas informada pela Emitente.

SD CRI = Saldo Devedor do CRI;

Saldo de obras = Saldo financeiro necessário para a conclusão das obras do(s) Empreendimento(s);

Fundos = Saldo dos recursos da Operação mantidos no Fundo de Reserva, no Fundo de Despesas e no Fundo de Obras, bem como qualquer outro valor retido na Conta Centralizadora, Conta Vinculada e o Patrimônio Separado.

Nota: 1 - Contratos elegíveis são aqueles com inadimplência inferior a 90 dias ou menos de três parcelas vencidas.

Anexo

Declaração da Securitizadora

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 (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª 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 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**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 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A., 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) 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”;
- (v) Encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo de {Montante Mínimo da Série Aplicável} CRI. 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.

São Paulo, SP, {data de assinatura}.

Companhia Província de Securitização			
Nome: {Nome do Representante 1}	Nome: {Nome do Representante 2}		
Cargo: {Cargo do Representante 1}	Cargo: {Cargo do Representante 2}		
CPF n.º: {CPF do Representante 1}	CPF n.º: {CPF do Representante 2}		
E-mail: {E-mail do Representante 1}	E-mail: {E-mail do Representante 2}		

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

Anexo

Declaração da Instituição Custodiante

OXY Companhia Hipotecária S.A., sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano n.º 567, Conjuntos 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, 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 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A., 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 nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, (i) o Instrumento de Emissão de Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; e (iv) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização).

O 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.

São Paulo, SP, {data de assinatura}.

OXY Companhia Hipotecária S.A.			
Nome: {Nome do Representante 1}		Nome: {Nome do Representante 2}	
Cargo: {Cargo do Representante 1}		Cargo: {Cargo do Representante 2}	
CPF n.º: {CPF do Representante 1}		CPF n.º: {CPF do Representante 2}	
E-mail: {E-mail do Representante 1}		E-mail: {E-mail do Representante 2}	

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): Lilian Palacios Mendonça Cerqueira

Número do Documento de Identidade: RG n.º 62.154-710-4

CPF n.º: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

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

Número da Emissão: 126ª

Número das Séries: 3 (três) séries

Emissor: **Companhia Província de Securitização**, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07

Quantidade: 70.000 (setenta mil) CRI

Espécie: Não aplicável

Classe: Não aplicável

Forma: Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação. 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 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.

São Paulo, SP, {data de assinatura}.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira

Cargo: Diretora Estatutária

CPF n.º: 052.718.287-78

E-mail: lc@vortex.com.br

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

Anexo

Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}		BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					{=}		
03 Vias									
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 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A., firmado, em 24 de novembro de 2025, conforme aditado, 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 CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, referente à 126ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (abaixo identificada) (“ Termo de Securitização ”).									
EMISSIONORA									
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 Por Série	Valor Total da Emissão	
São Paulo, SP	25 de novembro de 2025	25 de janeiro de 2030	126ª	{Série}	{Quantidade}	R\$ 1.000,00	R\$ {Valor da Série}	R\$ 70.000.000,00	
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI									
Amortização					Juros Remuneratórios				
Atualização Monetária		Forma de Pagamento			Taxa		Forma de Pagamento		
Não há		Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização			Série 1: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano para os CRI (Série 1), com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Série 2: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa 2,84% (dois inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano para os CRI (Série 2), com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Série 3: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa 2,83% (dois inteiros e oitenta e três centésimos por cento) ao ano para os CRI (Série 3), 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 novembro de 2025							
Garantias:		Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.							
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR									
Nome, ou Denominação Social:					CPF ou CNPJ:				
{=}					{=}				
Endereço:			N.º		Complemento:				
{=}			{=}		{=}				
Cidade:			UF:		País:				
{=}			{=}		{=}				

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

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 à vista, 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		
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL		
Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo, o investidor poderá condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista. Considerando a possibilidade indicada acima, na condição de investidor, desejo condicionar minha aceitação: ☐ à distribuição da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou ☐ à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir: ☐ a totalidade dos valores mobiliários correspondentes ao valor indicado nesta seção; ou ☐ a proporção entre a quantidade de valores mobiliários efetivamente distribuídos e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta. O Subscritor declara ter ciência de que a falta de manifestação a respeito do disposto acima será interpretada como interesse em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.		
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES		
O Subscritor neste ato <u>declara</u>, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição, do Termo de Securitização e do Prospecto, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 126ª 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 <u>declara</u> 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 e do Prospecto, 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 Qualificado, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora 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, <u>declara</u> ainda, que: (i) Tem ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI; (ii) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização desta cam-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 conforme descrito no Termo de Securitização; (iii) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários e 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) Tem ciência de que 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) Está de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI; (vi) Tem 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; (vii) É Investidor Qualificado nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30; (viii) Tem ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”); (ix) Tem ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pelo Securitizadora, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização; (x) Conhece, bem como avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização e do Prospecto, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco previstos e devidamente descritos nestes instrumentos; (xi) Leu o Termo de Securitização e o Prospecto, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI; (xii) (a) tem ciência de que a CVM não realizou a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (b) tem ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (c) tem ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (d) efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e (e) optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora; e (xiii) (a) obteve o exemplar do Prospecto; (ii) tem conhecimento do teor do Prospecto quando do preenchimento dos campos constantes deste Boletim de Subscrição; e (iii) tem conhecimento dos riscos relacionados à Oferta, a este Boletim de Subscrição e aos CRI, bem como dos riscos descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto.		
O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO		

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

SOBRE A QUALIDADE DA OFERTA, DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJETA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, UMA VEZ QUE FOI OBJETO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 26 E SEQUINTE DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM {=} SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/{=}, DE ACORDO COM O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 160 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

DECLARO, AINDA, QUE RECONHEÇO O E-MAIL COMO FORMA DE COMUNICAÇÃO VÁLIDA ENTRE O ADMINISTRADOR E OS INVESTIDORES/COTISTAS DO FUNDO, INDICANDO, PARA ESSE FIM, O ENDEREÇO DE E-MAIL CONSTANTE DESSE BOLETIM.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

São Paulo, {=} de {=} de {=}.

{=}
Subscritor

Companhia Província de Securitização
Emissora

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:

Ti p o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quant idade	Remuner ação	Emi ssão	Sér ie	Data de Emissão	Venci mento	Apelido	Inadimplent o no Período	Garantias
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J061 2532	BRPVSC CRI0K7	32400 000	32400	IPCA + 7,5000 %	3	20	15/10/2 020	17/01 /2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J070 5977	BRPVSC CRI0L5	81000 00	8100	IPCA + 7,5000 %	3	21	15/10/2 020	17/01 /2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21B05 91574	BRPVSC CRI0S0	32000 000	32000	IPCA + 8,5000 %	3	29	15/02/2 021	21/03 /2041	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H13 18883	BRPVSC CRI1Q2	36900 000	36900	CDI + 5,5000 %	16	1	18/08/2 022	26/08 /2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H13 19855	BRPVSC CRI1R0	43100 000	43100	CDI + 5,5000 %	16	2	18/08/2 022	26/08 /2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23K00 20405	BRPVSC CRI305	70000 000	70000	CDI + 2,0000 %	38	ÚN ICA	09/11/2 023	28/11 /2030	GENIAL (ALUGUEL)	Adimplente	N/A
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D29 44088	BRPVSC CRI3Y2	48614 805	48614 805	IPCA + 9,0000 %	55	1	15/04/2 024	25/04 /2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D30 57483	BRPVSC CRI3Z9	12153 702	12153 702	10,5%	55	2	15/04/2 024	27/06 /2044	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24G18 96218	BRPVSC CRI4N3	72200 000	72200	IPCA + 10,0000 %	62	1	22/07/2 024	31/07 /2034	PLANTA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24K17 26028	BRPVSC CRI5E9	50000 000	50000 000	10%	85	1	13/11/2 024	21/11 /2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L13 47285	BRPVSC CRI5O8	80080 00	8008	IPCA + 11,0000 %	75	ÚN ICA	06/12/2 024	20/12 /2028	SOMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L17 90108	BRPVSC CR0009	91875 000	91875	CDI + 1,1500 %	1	1	17/12/2 024	17/05 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L17 90261	BRPVSC CR0017	18812 5000	18812 5	IPCA + 9,1146 %	1	2	17/12/2 024	17/05 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L17 90264	BRPVSC CR0025	26250 000	26250	IPCA + 9,1146 %	1	3	17/12/2 024	15/07 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L17 90330	BRPVSC CR0033	43750 000	43750	IPCA + 9,5000 %	1	4	17/12/2 024	15/12 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24J351 0650	BRPVSC CRI5D1	34000 000	34000	IPCA + 12,2500 %	79	ÚN ICA	17/12/2 024	19/12 /2028	BOULEVARD JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L24 73636	BRPVSC CRI5S9	35000 000	35000	IPCA + 9,5500 %	92	ÚN ICA	18/12/2 024	17/12 /2029	PATRIMONIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L20 14595	BRPVSC CRI5R1	50000 000	50000	4,35%	88	ÚN ICA	20/12/2 024	07/02 /2028	PAGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L00 04210	BRPVSC CRI5L4	40000 000	40000 000	IPCA + 9,4000 %	87	1	12/12/2 024	25/11 /2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L24 14903	BRPVSC CRI5U5	40000 000	40000 000	IPCA + 11,4000 %	87	2	12/12/2 024	25/11 /2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L00 04208	BRPVSC CRI5M2	25000 000	25000 000	IPCA + 11,9000 %	87	3	12/12/2 024	25/11 /2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B02 37669	BRPVSC CRI610	21056 502	21056 502	IPCA + 9,0000 %	76	1	04/02/2 025	20/12 /2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B02 37710	BRPVSC CRI628	50000 50000	50000	IPCA + 9,0000 %	76	2	04/02/2 025	20/12 /2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B28 67899	BRPVSC CRI677	14900 0000	14900 0	IPCA + 11,5000 %	93	ÚN ICA	24/02/2 025	25/04 /2029	SUMMUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B29 91504	BRPVSC CRI6A5	74124 000	74124	Não há	90	ÚN ICA	20/02/2 025	25/02 /2028	DIAMOND PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B36 90940	BRPVSC CRI669	25000 000	25000	CDI + 4,9500 %	94	ÚN ICA	24/02/2 025	21/08 /2028	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J125 5114	BRPVSC CRI2X6	25000 0000	25000 0	IPCA + 6,8600 %	39	1	17/10/2 023	15/10 /2030	CASHME IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J126 3506	BRPVSC CRI2Y4	10310 6000	10310 6	IPCA + 10,0000 %	39	2	17/10/2 023	15/10 /2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J126 1488	BRPVSC CRI2Z1	39235 000	39235	IPCA + 11,0000 %	39	3	17/10/2 023	15/10 /2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D32 04079	BRPVSC CRI412	86959 000	86959	CDI + 1,4000 %	48	1	25/04/2 024	15/09 /2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D32 04401	BRPVSC CRI420	20290 5000	20290 5	IPCA + 7,4000 %	48	2	25/04/2 024	15/09 /2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D32 04753	BRPVSC CRI438	51152 000	51152	9%	48	3	25/04/2 024	15/09 /2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E01 75587	BRPVSC CRI6M0	26250 0000	26250 0000	IPCA + 8,2347 %	101	1	07/05/2 025	17/05 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E01 86266	BRPVSC CRI6N8	52500 000	52500 000	IPCA + 10,0000 %	101	2	07/05/2 025	17/05 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E01 86273	BRPVSC CRI6O6	35000 000	35000 000	IPCA + 11,0000 %	101	3	07/05/2 025	15/10 /2032	CASH ME	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E35 18733	BRPVSC CRI6Q1	28300 000	28300	IPCA + 12,0000 %	105	ÚN ICA	22/05/2 025	30/05 /2035	GUESTIER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E33 50611	BRPVSC CRI6P3	22000 000	22000	CDI + 6,0000 %	107	ÚN ICA	22/05/2 025	30/05 /2028	TOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F29 31000	BRPVSC CRI6U3	50000 000	50000	CDI + 3,0000 %	111	ÚN ICA	18/06/2 025	27/06 /2030	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F33 64733	BRPVSC CRI6R9	71380 000	71380	IPCA + 7,7000 %	104	1	26/06/2 025	11/11 /2044	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F34 29327	BRPVSC CRI6S7	53053 000	53053	IPCA + 7,7000 %	104	2	26/06/2 025	09/12 /2044	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25G37 49934	BRPVSC CRI6S7	25000 000	25000	CDI + 6,0000 %	113	ÚN ICA	18/07/2 025	30/07 /2026	PRACINHA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H43 24616	BRPVSC CR0041	44000 0000	44000 0	CDI + 1,0700 %	2	1	29/08/2 025	16/08 /2032	CASHME II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H43 27050	BRPVSC CR0058	41250 000	41250	CDI + 1,2000 %	2	2	29/08/2 025	16/11 /2032	CASHME II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
C R	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H50 95473	BRPVSC CR0066	68750 000	68750	IPCA + 11,0000 %	2	3	29/08/2 025	15/12 /2032	CASHME II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H43 28913	BRPVSC CRI7B1	70000 00	7000	CDI + 3,7500 %	62	2	16/09/2 025	31/07 /2034	PLANTA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25I260 2468	BRPVSC CRI768	94000 00	9400	CDI + 7,0000 %	116	ÚN ICA	18/09/2 025	24/09 /2027	PROJETO VERA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25I297 2445	BRPVSC CRI792	30000 000	30000	CDI + 6,0000 %	117	ÚN ICA	19/09/2 025	30/03 /2028	OURÁ	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H43 24616	BRPVSC CR0041	44000 0000	44000 0	CDI + 1,0600 %	2	1	29/08/2 025	15/09 /2032	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H43 27050	BRPVSC CR0058	41250 000	41250	CDI + 1,0600 %	2	2	29/08/2 025	15/10 /2032	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H50 95473	BRPVSC CR0066	68750 000	68750	IPCA + 11,0000 %	2	3	29/08/2 025	17/01 /2033	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25J285 6741	BRPVSC CRI7L0	18000 0000	18000 0	CDI + 3,0000 %	124	ÚN ICA	20/10/2 025	27/02 /2030	HAUS MITRE MOEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25I191 8624	BRPVSC CRI784	86285 58	86285 58	IGPM + 12,0000 %	85	2	09/09/2 025	21/11 /2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K18 98083	BRPVSC CRI818	20000 000	20000	CDI + 6,0000 %	129	1	11/11/2 025	18/11 /2030	GAFISA	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada
C RI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K19 00381	BRPVSC CRI826	30164 751,3	30000	CDI + 6,0000 %	129	2	11/11/2 025	16/12 /2030	GAFISA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

Formulário B3 – 1ª Série

Razão Social da Emissora Companhia Província de Securitização				CNPJ da Emissora 04.200.649/0001-07	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 126ª		Série 1ª
Data de emissão 25/11/2025	Data de vencimento 25/01/2030	Quantidade 31.000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 31.000.000,00	
Instituição Custodiante OXY Companhia Hipotecária S.A.		Classe n/a	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização	
Lastro Nota Comercial	Razão Social da Devedora / Cedente Vitacon Participações S.A.			CNPJ da Devedora / Cedente 11.144.772/0001-13	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não.		Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora		Devedor divulgou DF? Sim
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não		Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 31.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI (D-4)	Taxa de juros 2,85%		Critério juros 252 dias		Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias Úteis
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Conforme Anexo "Cronograma de Pagamentos dos CRI da 1ª, 2ª e 3ª Séries"		Carência p/ pgto de juros – a partir de Não		Periodicidade de amortização Bullet
Dia de pgto da amortização 25/01/2030	Carência p/ pgto de amortização – a partir de N/A		Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal		Segue caderno de fórmulas B3? Sim
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Alexandre Lafer Frankel			CNPJ do Garantidor 51.098.223/0001-74 269.120.538-07	
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			CNPJ do Garantidor 51.098.223/0001-74	
Descrição da garantia Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Recebíveis					

Admite resgate? Sim	Resgate a partir de A qualquer momento	Fórmula de resgate Não		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão A qualquer momento	Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? Não	Recompra a partir de n/a	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Não	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automático	Público da oferta Qualificado	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização À vista	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após divulgação do anúncio de início
Título sustentável Não	Certificado por n/a	Data da verificação n/a	Guia de padronização Não	Rating Não

Formulário B3 – 2ª Série

Razão Social da Emissora Companhia Província de Securitização				CNPJ da Emissora 04.200.649/0001-07	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 126ª		Série 2ª
Data de emissão 25/11/2025	Data de vencimento 25/01/2030	Quantidade 30.000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 30.000.000,00	
Instituição Custodiante OXY Companhia Hipotecária S.A.		Classe n/a	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização	
Lastró Nota Comercial	Razão Social da Devedora / Cedente Vitacon Participações S.A.			CNPJ da Devedora / Cedente 11.144.772/0001-13	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não.		Concentração (Tipo de Lastró) Integralmente na Devedora		Devedor divulgou DF? Sim
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não		Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 30.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI (D-4)	Taxa de juros 2,84%		Critério juros 252 dias		Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias Úteis
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Conforme Anexo “Cronograma de Pagamentos dos CRI da 1ª, 2ª e 3ª Séries”		Carência p/ pgto de juros – a partir de Não		Periodicidade de amortização Bullet
Dia de pgto da amortização 25/01/2030	Carência p/ pgto de amortização – a partir de N/A		Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal		Segue caderno de fórmulas B3? Sim
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Alexandre Lafer Frankel			CNPJ do Garantidor 51.098.223/0001-74 269.120.538-07	
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			CNPJ do Garantidor 51.098.223/0001-74	
Descrição da garantia Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Recebíveis					

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

Admite resgate? Sim	Resgate a partir de A qualquer momento	Fórmula de resgate Não		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão A qualquer momento	Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? Não	Recompra a partir de n/a	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Não	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automático	Público da oferta Qualificado	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização À vista	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após divulgação do anúncio de início
Título sustentável Não	Certificado por n/a	Data da verificação n/a	Guia de padronização Não	Rating Não

Formulário B3 – 3ª Série

Razão Social da Emissora Companhia Província de Securitização				CNPJ da Emissora 04.200.649/0001-07	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 126ª		Série 3ª
Data de emissão 25/11/2025	Data de vencimento 25/01/2030	Quantidade 9.000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 9.000.000,00	
Instituição Custodiante OXY Companhia Hipotecária S.A.		Classe n/a	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização	
Lastró Nota Comercial	Razão Social da Devedora / Cedente Vitacon Participações S.A.			CNPJ da Devedora / Cedente 11.144.772/0001-13	
Devedor é cia aberta? Não		Devedor é EGEM ou EFRF? Não.		Concentração (Tipo de Lastró) Integralmente na Devedora	Devedor divulgou DF? Sim
Regime Fiduciário Sim		Previsão de revolvência Não		Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 9.000.000,00	
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI (D-4)		Taxa de juros 2,83%		Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias Úteis
Incorporação de juros? Não		Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Conforme Anexo “Cronograma de Pagamentos dos CRI da 1ª, 2ª e 3ª Séries”		Carência p/ pgto de juros – a partir de Não	Periodicidade de amortização Bullet
Dia de pgto da amortização 25/01/2030		Carência p/ pgto de amortização – a partir de N/A		Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Alexandre Lafer Frankel			CNPJ do Garantidor 51.098.223/0001-74 269.120.538-07	
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			CNPJ do Garantidor 51.098.223/0001-74	
Descrição da garantia Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações e Cessão Fiduciária de Recebíveis					

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A (Código da Operação: 126EProvíncia)

Admite resgate? Sim	Resgate a partir de A qualquer momento	Fórmula de resgate Não		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão A qualquer momento	Fórmula de amortex Não		
Admite recompra? Não	Recompra a partir de n/a	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Não	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automático	Público da oferta Qualificado	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização À vista	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após divulgação do anúncio de início
Título sustentável Não	Certificado por n/a	Data da verificação n/a	Guia de padronização Não	Rating Não



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FMYFU-4GYMG-UJUZK-XCXYZ

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

Leticia Viana Rufino (CPF ***.360.368-**)

Ana Clara Doria Lourenco (CPF ***.687.178-**)

Juliana Maria de Medeiros (CPF ***.893.308-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/FMYFU-4GYMG-UJUZK-XCXYZ>

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VITACON

ANEXO V

TERMO DE EMISSÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA,
DA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

CELEBRADO POR

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.
NA QUALIDADE DE EMITENTE E DEVEDORA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE SUBSCRITORA DAS NOTAS

OCEANO NEGRO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
ALEXANDRE LAFER FRANKEL
NA QUALIDADE DE GARANTIDORES

Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Vitacon Participações S.A., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de Devedora e Garantidor AFP ("**Vitacon Participações**");

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 de acordo com seus atos societários constitutivos, por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas ("**Província**");

Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.098.223/0001-74, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de Avalista, Garantidor AFI e Garantidor CF ("**Oceano Negro**"); e

Alexandre Lafer Frankel, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 28.925.289-1, SSP-SP, inscrito no CPF sob o n.º 269.120.538-07, casado sob o regime de separação de bens, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, na qualidade de Avalista ("**Alexandre**").

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma sociedade.
"AFI"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia identificado(s) no Contrato de AFI, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFI.
"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.

“AFP”	A alienação fiduciária sobre as Participações da Sociedade (e as respectivas Distribuições), nos termos deste instrumento e do Contrato de AFP.
“Agente de Medição”	A Plataforma Trinus Ltda. , com sede na Rua 72, n.º 325, Quadra c 14 Lote 10/13 Sala 1908, Cond Trend Office Home, Jardim Goiás, Goiânia/GO, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.788.205/0001-00, empresa especializada contratada pela Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, com a interveniência da Securitizadora, para realizar as medições da evolução física e financeira das obras do(s) Empreendimento(s) e emissão dos Relatórios de Medição, nos termos do Contrato de Monitoramento e Medição.
“Agente de Monitoramento”	A Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. , sociedade com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 8º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.543-120, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ n.º 17.409.378/0001-46, empresa especializada e contratada pela Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, com a interveniência da Securitizadora, para receber, analisar e conciliar, no Relatório de Monitoramento, as informações necessárias para verificação dos <i>Covenants</i> , bem como para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), nos termos do Contrato de Monitoramento e Medição.
“Agente Fiduciário” e “Escriturador das Notas”	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.
“Amortização Extraordinária Compulsória”	A Amortização Extraordinária realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas neste instrumento.
“Amortização Extraordinária Facultativa”	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral da Devedora), nas hipóteses previstas neste instrumento.
“Amortização Extraordinária”	Significa a Amortização, quando realizada de forma antecipada em relação à(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento de Amortização indicadas no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.

“Amortização Ordinária”	A Amortização quando realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
“Amortização”	O pagamento de parte do principal de uma dívida, i.e., o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , de cada Nota, de maneira a reduzir o principal devido.
“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 de cada uma das Séries dos CRI a ser divulgado na forma do artigo 76 no <i>website</i> da Securitizadora, da Intermediária Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início da oferta de cada uma das Séries dos CRI a ser disponibilizado no <i>website</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia (CRI)”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
“Assembleia (NC)”	Uma assembleia geral de titulares das Notas, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pela Securitizadora, conforme as orientações da Assembleia (CRI), de acordo com as regras estabelecidas neste instrumento para esse fim.
“Ato Societário (Oceano Negro)”	O Instrumento de Decisão da Sócia Única da Oceano Negro, por meio da qual se aprovou a realização da Operação e constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
“Ato Societário (Vitacon Participações)”	A ata da Assembleia Geral Extraordinária da Vitacon Participações, por meio da qual se aprovou a realização da Operação e constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.

“Ato(s) Societário(s)”	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. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) Ato Societário (Oceano Negro); e (ii) Ato Societário (Vitacon Participações).
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento.
“Avalistas”	Qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua o Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Oceano Negro ; e (ii) Alexandre .
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“BACEN”	É o Banco Central do Brasil.
“Blue 3”	A Blue3 Capital Ltda. , sociedade com sede na Avenida Doutor Celso Charuri, n.º 7.500, Jardim Manoel Penna, CEP 14.098-515, Ribeirão Preto/SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.379.491/0001-15.
“Boletim de Subscrição (CRI)”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Termo de Securitização.
“Boletim de Subscrição (NC)”	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta no Anexo <u>“Modelo de Boletim de Subscrição”</u> .
“Boletins de Subscrição”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (CRI); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (NC).
“Cartório de Registro de Imóveis”	O Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme indicado no Contrato de AFI.

“Cartório de Registro de Títulos e Documentos”	O Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP.
“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, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados.
“CCI”	A(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida(s) por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CF”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento e do Contrato de CF.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“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 “126EProvíncia” .
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Liberação, conforme aplicável, no Anexo <u>“Condições Precedentes”</u> .
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 97047-6, agência n.º 2419, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Conta de Livre Movimentação”	A conta corrente n.º 16911-2, agência n.º 3242, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Oceano Negro.
“Conta Vinculada”	A conta corrente n.º 602041-0, agência n.º 1-9, da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (banco n.º 310), de titularidade da Oceano Negro e movimentada exclusivamente pela Securitizadora.
“Contrato de AFI”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pelo Garantidor AFI, na</i>

	qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nos moldes do Anexo “ <u>Modelo de Contrato de AFI</u> ”, por meio do qual é constituída a AFI.
“Contrato de AFP”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP.
“Contrato de CF”	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
“Contrato de Consultoria”	<i>O Contrato de Consultoria</i> , celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de contratante, a Blue 3, na qualidade de contratada e a Securitizadora, na qualidade de interveniente anuente.
“Contrato de Distribuição”	<i>O(s) Contrato de Distribuição Pública Sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 Séries, da 126ª Emissão da Companhia Província de Securitização</i> celebrado nesta data, entre a Intermediária Líder e a Devedora.
“Contrato de Monitoramento e Medição”	O instrumento de contratação do (i) Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, e pela Devedora, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas; e (ii) Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, e pela Devedora, na qualidade de contratante, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
“Contrato(s) de Direitos Creditórios”	É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato de CF.
“Contrato(s) de Financiamento”	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.

“Contrato(s) de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica 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.
“Intermediária Líder”	A Securitizadora, nos termos das normas CVM aplicáveis, bem como de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
“Corretagem”	Os recursos oriundos do(s) Contrato(s) de Direitos Creditórios, presentes e futuros, destinados ao pagamento da comissão de corretagem das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas, pela Devedora aos respectivos adquirentes, nos termos do(s) respectivo(s) Contrato(s) de Direitos Creditórios. O valor a ser liberado para a Devedora para pagamento da Corretagem da venda da respectiva Unidade será aquele devidamente apontado no Relatório de Monitoramento.
“Covenants”	As obrigações estipuladas na Cláusula “ <u>Covenants</u> ” que devem ser respeitadas pela Devedora e pelos Garantidores durante a Operação.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.

“CRI (Série 1)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 126ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 2)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 126ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 3)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) série da 126ª emissão da Securitizadora.
“CRI”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Série 1); (ii) CRI (Série 2); e (iii) CRI (Série 3).
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão tentativa de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), conforme estipulado no Anexo <u>“Cronograma de Obras”</u> .
“Cronograma de Pagamentos”	O(s) cronograma(s) que estabelece(m) cada uma das Datas de Pagamento, conforme estipulado(s) no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> .
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A data de emissão das Notas, conforme prevista na Cláusula <u>“Data de Emissão”</u> .
“Data de Entrega”	A data estimada para conclusão das obras e entrega do(s) Empreendimento(s), com emissão do Habite-se, qual seja, 31 de maio de 2028, podendo ser prorrogada por mais 90 (noventa) dias, com exceção de casos em que haja congelamento de obra, conforme atestado no Relatório de Medição. Neste caso, a data estimada deve ser acrescida do prazo em que não houve liberação de recursos conforme detalhado na Clausula 9.3.6. deste instrumento.
“Data de Integralização”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI) e, conseqüentemente, uma Integralização (NC).
“Data de Liberação”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Liberação.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no(s) Cronograma(s) de Pagamentos, conforme Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> .

“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento prevista no(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
“Data de Verificação”	Será sempre o 5º (quinto) Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento dos CRI.
“Declaração de Adimplência e Veracidade”	Declaração a ser firmada pela Devedora, nos termos deste instrumento, cujo modelo consta do Anexo <u>“Modelo de Declaração de Veracidade e Adimplência”</u> .
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“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 <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Devedor(es) de Direitos Creditórios”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
“Devedora”	A Vitacon Participações .
“Dia(s) Útil(eis)”	Significa, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por

	meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos em cada Contrato de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s).
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, por uma sociedade aos seus respectivos sócios.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Boletim de Subscrição (CRI); (viii) Boletins de Subscrição (NC); (ix) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento de suas respectivas séries da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; (x) Prospecto; (xi) Lâmina; e

	(xii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
“Efeito Adverso Relevante”	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
“Empreendimento(s)”	O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Oceano Negro, denominado <i>“Vitacon Mourato Coelho”</i>, no respectivo imóvel indicado no Anexo <i>“Destinação de Recursos”</i>.
“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) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) 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.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i>, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da(s) CCI, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados na Cláusula <i>“Eventos de Vencimento Antecipado”</i>, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas e dos CRI.

“Force Majeure”	São eventos de “força maior” ou circunstância imprevisível, inevitável e fora do controle razoável da Parte afetada, que impeça ou dificulte substancialmente o cumprimento de suas obrigações contratuais, incluindo, mas não se limitando a: atos de Deus, fenômenos da natureza (como enchentes, tempestades, terremotos), incêndios, guerras, atos de terrorismo, greves, embargos, pandemias, ações governamentais, falhas generalizadas de energia ou comunicações, ou quaisquer outros eventos análogos.
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u> .
“Fundo de Obras”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos das respectivas Liberações (Fundo de Obras) destinadas ao desenvolvimento do(s) Empreendimento(s) durante a fase de obras do(s) Empreendimento(s). As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Obras”</u> .
“Fundo de Reserva”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Reserva”</u> .
“Fundo(s)”	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.
“Garantia(s)”	É qualquer garantia (real, fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, a(s) Garantia(s) é(são): (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP;

	(iv) CF; e (v) Fundos.
“Garantidor AFI”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Oceano Negro.
“Garantidor CF”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Oceano Negro.
“Garantidor(es) AFP”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Vitacon Participações.
“Garantidor(es)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Avalista(s); (ii) Garantidor AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor CF; e (v) Devedora, para os fins dos Fundos.
“Habite-se”	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras de um Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo “ <u>Destinação de Recursos</u> ”.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no Contrato de AFI.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto:

	(i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“Instituição Custodiante”	A OXY Companhia Hipotecária S.A. , sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano n.º 567, Conjuntos 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.
“Integralização (CRI)”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que ocorrerá em tranches até a integralização total dos CRI, sendo que cada tranche será uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
“Integralização (NC)”	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que ocorrerá em tranches até a integralização total das Notas, sendo que cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Investimentos Permitidos”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; e (ii) Cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, que: (ii.1) tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; ou (ii.2) cuja gestão seja exercida pela Blue 3 Asset Gestora de Recursos Ltda. (CNPJ: 55.649.229/0001-43) ou pela Oby Capital Gestora de Recursos Ltda. (CNPJ: 40.147.132/0001-65); sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Junta Comercial”	A Junta Comercial competente do Estado de São Paulo.
“Lâmina”	A lâmina da oferta dos CRI, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da oferta dos CRI, a natureza e os riscos associados à Devedora, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaboradas nos termos dos artigos 23 e 24 da Resolução CVM 160.

“Lastro”	O presente instrumento.
“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, os Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, 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”	Significa legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) a legislação trabalhista em vigor relativa à saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores da Devedora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar e; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.

“Lei 14.063”	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
“Lei 14.195”	A Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
“Lei 6.404”	A 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.
“Liberação (Fundo de Obras)”	Qualquer disponibilização de recursos do Fundo de Obras à Devedora, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observados os termos e condições da Cláusula <u>“Fundo de Obras”</u> deste instrumento.
“Liberação 1”	A primeira liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora, na Conta Vinculada, sem a incidência quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberação 1), nos termos deste instrumento, no valor de até R\$ 15.750.000,00 (quinze milhões setecentos e cinquenta mil reais).
“Liberação 2”	A segunda liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora à por conta e ordem da Devedora, na Conta de Livre Movimentação, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberação 2), nos termos deste instrumento, no valor de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos oriundos de uma Integralização (CRI) e, conseqüentemente, de uma Integralização (NC) à Devedora sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades.
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Montante Mínimo”	O número mínimo para manutenção da Oferta, para cada uma das Séries, sejam eles: (i) Montante mínimo de 1.000 (mil) Notas da Série 1; (ii) Montante mínimo de 1.000 (mil) Notas da Série 2; e (iii) Montante mínimo de 1.000 (mil) Notas da Série 3.
“Notas (Série 1)”	Todas as notas comerciais da Série 1 da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.

“Notas (Série 2)”	Todas as notas comerciais da Série 2 da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
“Notas (Série 3)”	Todas as notas comerciais da Série 3 da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
“Notas em Circulação”	Todas as Notas, excluídas aquelas que sejam detidas e/ou de titularidade das seguintes pessoas (físicas ou jurídicas), enquanto referidas Notas permaneçam como Lastro do CRI: (i) Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Controladora (direta e/ou indireta) da Devedora e/ou de um Garantidor; (iii) Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Devedora e/ou de um Garantidor; (iv) Diretores ou conselheiros da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (v) Integrantes da administração da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (vi) Funcionários da Devedora, de um Garantidor e/ou de uma respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
“Notas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Notas (Série 1); (ii) Notas (Série 2); e (iii) Notas (Série 3).
“Obrigações Existentes”	As dívidas decorrentes das cédulas de crédito bancário: (i) <i>Cédula de Crédito Bancário nº 111938-0</i> , emitida em 21 de outubro de 2024, e (ii) <i>Cédula de Crédito Bancário nº 112214-4</i> , emitida em 04 de novembro de 2024, pela Oceano Negro em favor do Banco Daycoval, inscrito no CNPJ sob n.º 62.232.889/0001-90.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos

	da Operação, 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 acessórios, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos no âmbito dessa Operação; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo o Contrato de Consultoria; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
“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 operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e das CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições prevista nos Documentos da Operação.
“Opinião Legal”	O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) 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.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participações”	As quotas e/ou ações do capital social da Sociedade que sejam objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP.
“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) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionadas nos itens anteriores, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com a aplicação dos Fundos nos Investimentos Permitidos.
“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) da respectiva série, e termina na primeira Data de Pagamento de remuneração da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de remuneração (inclusive) da respectiva série, e termina na Data de Pagamento de remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado das Notas, conforme o caso.
“PMT”	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Ordinária das Notas, conforme o caso), de acordo com o disposto neste instrumento.
“Preço de Integralização”	As Notas serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, e nas demais integralizações, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização dos CRI, até a respectiva Data de Integralização.
“Prospecto”	Cada um dos seguintes prospectos elaborados nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, quando mencionados em conjunto: (i) <i>O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª série, da 126ª Emissão da Companhia Província de Securitização;</i> (ii) <i>O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª série, da 126ª Emissão da</i>

	<i>Companhia Província de Securitização</i> (quando aberta a respectiva oferta); e (iii) <i>O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 3ª série, da 126ª Emissão da Companhia Província de Securitização</i> (quando aberta a respectiva oferta).
“Razão de Garantia”	A razão de garantia mínima de 130% (cento e trinta por cento) equivalente à razão entre o valor de determinadas Garantias e o saldo devedor das Notas. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo “Fórmulas” .
“Regime de Afetação”	O regime de afetação ao qual o(s) Empreendimento(s) está(ão) submetido(s), nos termos da Lei 4.591.
“Relatório da Devedora”	O relatório mensal a ser apresentado pela Devedora ao Agente de Monitoramento, que deverá conter as informações mencionadas no Anexo “Relatório da Devedora” , sempre referentes ao mês anterior ao da entrega do relatório, bem como os respectivos documentos que comprovem tais informações.
“Relatório da Securitizadora”	O relatório mensal a ser apresentado pela Securitizadora ao Agente de Monitoramento, para fins de acompanhamento dos <i>Covenants</i> , o qual deverá conter o saldo devedor das Notas e o saldo dos Fundos, sempre referentes ao mês anterior ao da entrega do relatório.
“Relatório de Auditoria”	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo alinhado entre os participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do(s) Empreendimento(s) (do ponto de vista físico e financeiro) e, conseqüentemente, como base para as respectivas Liberações destinadas ao desenvolvimento do(s) Empreendimento(s).

“Relatório de Monitoramento”	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios, bem como a respeito dos <i>Covenants</i> e demais informações aplicáveis previstas neste instrumento, conforme o Anexo <u>“Relatório de Monitoramento”</u> .
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus as Notas, 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.
“Resgate Antecipado Compulsório”	O Resgate Antecipado quando realizado de forma obrigatória, i.e., na hipótese de vencimento antecipado das Notas.
“Resgate Antecipado Facultativo”	O Resgate Antecipado quando realizado de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral da Devedora). Conforme já previsto na Cláusula <u>“Resgate”</u> , o Resgate Antecipado Facultativo das Notas será admitido na presente Operação.
“Resgate Antecipado”	O Resgate quando realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
“Resgate Programado”	O Resgate quando realizado de acordo com a respectiva Data de Vencimento indicada no(s) respectivo(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
“Resgate”	O pagamento do total do saldo devedor de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , de cada Nota, de maneira a quitar o valor devido.
“Resolução CMN 5.118”	A Resolução CMN nº 5.118, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

“RET”	O Regime Especial de Tributação (RET) das incorporações imobiliárias, cuja alíquota, nesta data, é equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida e, eventualmente, poderá ser alterada de acordo com a legislação tributária.
“Securitizadora”	A Província .
“Seguros”	O pacote de seguros descrito no Anexo “Seguros” a ser contratado para o(s) Empreendimento(s).
“Série 1”	A 1ª (primeira) série da 3ª (terceira)ª emissão de Notas da Devedora.
“Série 2”	A 2ª (segunda) série da 3ª (terceira)ª emissão de Notas da Devedora.
“Série 3”	A 3ª (terceira) série da 3ª (terceira)ª emissão de Notas da Devedora.
“Séries”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Série 1; (ii) Série 2; e (iii) Série 3.
“Sociedade”	A(s) sociedade(s), cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, a(s) Sociedade(s) é(são): (i) Oceano Negro .
“Sociedades Destinatárias”	A(s) sociedade(s) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos” .
“Taxa DI”	A variação positiva acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo” , 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).
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível
“Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes”	O termo de quitação das Obrigações Existentes, perfeitamente formalizado pelo atual credor da respectiva Obrigação Existente, e cujo teor deve demonstrar, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, a formalização da quitação da respectiva Obrigação

	Existente e liberação de toda e qualquer garantia vinculada à referida operação.
“Termo de Securitização”	O <i>Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A.</i> , celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades imobiliárias que pertencerão ao(s) Empreendimento(s) nos termos dos Documentos da Operação.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo “Despesas da Operação” .
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente à até R\$ 1.051.004,92 (um milhão, cinquenta e um mil, quatro reais e noventa e dois centavos).
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário das Notas objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação.
“Valor de Recomposição do Fundo de Despesas”	O montante mínimo de recomposição do Fundo de Despesas, que deverá ser, após cada mês, através da Cascata de Pagamento, R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 51.795,90 (cinquenta e um mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa centavos).

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente à soma do valor das 3 (três) Remunerações imediatamente seguintes.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário das Notas, conforme previsto na Cláusula <u>“Valor Nominal Unitário”</u> .

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

- (i) 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 Lastro;
- (ii) 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;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) 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;
- (v) 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;
- (vi) 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;
- (vii) 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;
- (viii) 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;

- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (xi) 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;
- (xii) 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;
- (xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvii) 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.

SEÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) A Devedora tem interesse em emitir as Notas, a serem subscritas pela Securitizadora, as quais, conferirão direito de crédito em face da Devedora, nos termos deste instrumento;
- (B) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (C) A Securitizadora emitirá as CCI para representar os Créditos Imobiliários; e

- (D) A Securitizadora vinculará as CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

SEÇÃO
CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO
AUTORIZAÇÕES E REQUISITOS

1.1. Autorização. A celebração do presente instrumento é realizada com base nos Atos Societários aplicáveis, por meio dos quais foram aprovadas as condições da Operação pela Devedora e respectivos Garantidores, a constituição das Garantias, pelos seus respectivos outorgantes, bem como a celebração dos Documentos da Operação.

1.2. Colocação e Negociação. A colocação das Notas será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

1.3. Inexigibilidade de Registro na CVM e na ANBIMA. A emissão das Notas constitui colocação privada de notas comerciais e, por este motivo, está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM ou ANBIMA.

1.4. Comprovação de Titularidade. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador das Notas, observado o disposto na Lei 14.195.

1.4.1. Sempre que houver negociação das Notas, o titular anterior das Notas deverá comunicar o Escriturador das Notas acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular, observado que, enquanto vinculada aos CRI, a Securitizadora não poderá negociar as Notas.

1.4.2. O Escriturador das Notas não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas.

1.4.3. O serviço de escrituração realizado pelo Escriturador das Notas deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do

mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

1.5. 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.

1.5.1. 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.

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

1.6. Guarda de Documentos. A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via original eletrônica deste instrumento (recebendo o Escriturador das Notas outra via eletrônica) e de todos os demais Documentos da Operação. A Securitizadora também será responsável pela guarda de uma via eletrônica de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos e Junta Comercial, conforme aplicável.

CAPÍTULO

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

2.1. Número da Emissão. A presente emissão constitui a 3ª (terceira) emissão de notas comerciais da Devedora.

2.2. Vinculação à Emissão dos CRI. As Notas, as CCI e, portanto, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados aos CRI, como lastro, na forma estipulada no Termo de Securitização. Assim, todos e quaisquer recursos e ativos do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, sendo que o Patrimônio Separado e os bens e direitos nele contidos estão sujeitos ao disposto no artigo 27 da Lei 14.430.

2.2.1. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e quaisquer valores relacionados às Garantias serão depositados direta e exclusivamente na Conta Centralizadora, nos termos deste instrumento.

2.2.2. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora e essa atividade inclui o cálculo e envio de informações de pagamento à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, bem como recebimento, de forma direta e exclusiva, de

todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários e, eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.2.3. A Conta Centralizadora é de titularidade da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Securitizadora concederá à Devedora e à Blue 3 acesso permanente à Conta Centralizadora, exclusivamente para consultas (i.e., sem possibilidade de movimentação), fornecendo, inclusive, senhas. A Devedora e a Blue 3, ademais, poderão solicitar extrato de movimentação da conta (incluindo os extratos das aplicações financeiras nos Investimentos Permitidos) à Securitizadora, sempre que entenderem necessário, e a Securitizadora deverá apresentá-los no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis.

2.2.4. A Devedora, autoriza expressamente a Securitizadora a conceder à Blue 3 acesso permanente à Conta Centralizadora, exclusivamente para fins de consulta e obtenção de informações, sem qualquer possibilidade de movimentação de valores.

2.2.5. A Devedora reconhece que a Blue 3 não é parte deste instrumento, sendo o acesso concedido a título de autorização específica da Devedora, para fins de acompanhamento das movimentações e aplicações financeiras relacionadas à operação.

2.2.6. A Devedora compromete-se, ainda, a responder integralmente por quaisquer atos ou omissões da Blue 3 decorrentes do referido acesso, bem como a assegurar que todas as informações obtidas pela Blue 3 serão tratadas como confidenciais, restritas ao acompanhamento da operação e vedada sua divulgação a terceiros sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora e da própria Devedora.

2.3. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo "Destinação de Recursos" e a Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente conforme o disposto neste Capítulo e no referido Anexo.

2.3.1. A Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo "Destinação de Recursos", exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

2.3.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias (i) cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM; e/ou (ii) para reembolso de despesas incorridas em qualquer momento

pretérito ao desta Emissão. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense estas exigências.

2.3.3. O Agente Fiduciário deverá validar a destinação dos recursos, mediante apresentação pela Devedora da documentação comprobatória correspondente, sendo certo que o Agente Fiduciário poderá requerer o envio da referida documentação, a qualquer tempo.

2.3.4. A comprovação da destinação de recursos poderá ser realizada até o final do prazo de vigência do CRI, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis.

CAPÍTULO

CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS

3.1. Espécie. As Notas serão escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados, com garantia fidejussória e garantia real.

3.2. Local. Para todos os fins e efeitos legais, o local da emissão das Notas é o município de São Paulo, estado de São Paulo.

3.3. Data de Emissão. A Data de Emissão das Notas será o dia 25 de novembro de 2025.

3.4. Forma. As Notas são emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo o serviço de escrituração prestado pelo Escriturador das Notas Comerciais.

3.5. Prazo e Data de Vencimento. As (i) Notas (Série 1) terão prazo de 1.520 (mil quinhentos e vinte) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, (ii) Notas (Série 2) terão prazo de 1.520 (mil quinhentos e vinte) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, e (iii) Notas (Série 3) terão prazo de 1.520 (mil quinhentos e vinte) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos deste instrumento.

3.6. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Notas será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

3.7. Número de Séries. A emissão das Notas será realizada em 3 (três) séries.

3.8. Quantidade. Serão emitidas 70.000 (setenta mil) Notas em total, distribuídas da seguinte forma entre as Séries:

- (i) *Notas (Série 1)*: serão 31.000 (trinta e um mil) Notas (Série 1);
- (ii) *Notas (Série 2)*: serão 30.000 (trinta mil) Notas (Série 2); e
- (iii) *Notas (Série 3)*: serão 9.000 (nove mil) Notas (Série 3).

3.9. Valor Total da Emissão das Notas. O valor total de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), distribuído da seguinte forma:

- (i) *Notas (Série 1)*: o valor de emissão das Notas (Série 1) é de R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais);
- (ii) *Notas (Série 2)*: o valor de emissão das Notas (Série 2) é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e
- (iii) *Notas (Série 3)*: o valor de emissão das Notas (Série 3) é de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).

3.10. Subscrição. As Notas serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (NC).

3.11. Integralização. As Integralizações (NC) serão realizadas de acordo com as regras e condições previstas nesta Cláusula.

3.11.1. As Partes concordam que cada Integralização (NC) será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização, exclusivamente com recursos de uma Integralização (CRI) correspondente.

3.11.2. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos de uma Integralização (CRI) serão automaticamente utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC).

3.11.3. O valor de uma Integralização (NC) estará sempre equivalente (e estará limitado) ao montante da respectiva Integralização (CRI).

3.11.4. A Securitizadora não terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Devedora em montante superior aos valores efetivamente recebidos em razão de uma Integralização (CRI).

3.11.5. Uma Integralização (NC) e sua respectiva Integralização (CRI) serão feitas sempre na mesma data, i.e., uma Data de Integralização.

3.11.6. Uma Integralização (NC) será considerada como formalmente realizada, por conta e ordem da própria Devedora, quando do depósito dos recursos da respectiva Integralização (CRI) na Conta Centralizadora, ainda que a efetiva disponibilização à Devedora de tais recursos aguarde o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Liberação.

3.11.7. A Devedora declara, neste ato e perante ao Escriturador das Notas, que reconhece a formalização e quitação da Integralização (NC) pela Securitizadora em favor dela e nos parâmetros previstos neste instrumento através do depósito dos recursos da respectiva Integralização (CRI) na Conta Centralizadora, ainda que seja necessária a dedução de eventuais custos, despesas e retenções incidentes sobre esse valor e/ou que a liberação dele para a Devedora dependa do cumprimento de condições precedentes ou o adimplemento de quaisquer obrigações previstas neste instrumento. Dessa forma, a Devedora assume plena responsabilidade pela veracidade da

Integralização (NC), licitude e suficiência dos valores aportados, em estrita observância à legislação aplicável a esta Emissão, bem como à Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e aos regulamentos do COAF relativos à prevenção e repressão à lavagem de dinheiro, eximindo o Escriturador desta responsabilidade e da análise do seu mérito.

3.11.8. A Devedora autoriza o Escriturador a proceder ao registro da posição do respectivo titular da NC em nome da Securitizadora, sendo devido ao Escriturador das Notas o direito de indenização por quaisquer perdas ou demandas devidamente comprovadas decorrentes de informações inverídicas, omissas ou ilícitas, conforme pactuado neste instrumento.

3.11.9. Após a realização do depósito acima mencionado, as obrigações de pagamento dessa integralização pela Securitizadora serão consideradas integralmente cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tal obrigação, nos montantes ali previstos e efetivamente depositados, sendo que os comprovantes de depósito serão considerados como recibos para os fins acima.

3.11.10. Distribuição Parcial. Será admitida a subscrição e integralização parcial de cada uma das Séries das Notas, no valor do Montante Mínimo. Sendo que as Notas das respectivas Séries que não forem efetivamente subscritas e integralizadas até o encerramento da respectiva oferta dos CRI serão canceladas pela Devedora, sendo certo que, o presente instrumento, assim como os demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá ser aditado, sem necessidade de aprovação pela Devedora, Assembleia (NC) e/ou Assembleia (CRI), para retificar a quantidade de Notas emitidas, o valor total da emissão e demais ajuste aplicáveis.

3.11.10.1. Fica expressamente estabelecido que o Montante Mínimo não implica, em nenhuma hipótese, garantia firme de colocação ou compromisso de subscrição por parte da Intermediária Líder, tratando-se apenas de parâmetro operacional para a manutenção da Oferta.

3.11.11. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a reter e/ou utilizar os recursos oriundos de cada Integralização (CRI), e, portanto, de cada Integralização (NC), disponíveis na Conta Centralizadora, na forma e ordem previstas abaixo. Nesse sentido, a Devedora desde já reconhece e concorda que, em razão das retenções abaixo os valores a serem disponibilizados à Devedora nos termos deste instrumento serão sempre líquidos de tais retenções.

3.11.12. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a reter e utilizar os recursos oriundos da primeira Integralização (CRI) (e, portanto, das Notas) disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais, bem como despesas advindas do Contrato de Consultoria;
- (ii) Constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas;

- (iii) Constituição do Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva;
- (iv) Disponibilização de recursos pela Securitizadora, na forma da Liberação 1, mediante depósito na Conta Vinculada, após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes (Liberação 1) listadas no Anexo “Condições Precedentes” deste instrumento;
- (v) Disponibilização de recursos pela Securitizadora, na forma da Liberação 2, mediante depósito na Conta de Livre Movimentação, após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes (Liberação 2) listadas no Anexo “Condições Precedentes” deste instrumento, sendo que, até que sejam superadas as Condições Precedentes (Liberação 2), os recursos da Liberação 2 devem ficar retidos no Fundo de Obras; e
- (vi) O saldo dos recursos após as aplicações estipuladas nos itens (i) a (v) acima será utilizado para constituição do Fundo de Obras.

3.11.13. Os recursos das demais Integralizações (CRI) (e, portanto, das Notas), após a primeira Integralização (CRI), serão aplicados da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação em aberto, bem como despesas advindas do Contrato de Consultoria, se existirem;
- (ii) Complementação do Fundo de Despesas, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, caso este esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- (iii) Complementação do Fundo de Reserva, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Reserva, caso este esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva; e
- (iv) O saldo dos recursos após as aplicações estipuladas nos itens (i) a (iii) acima será utilizado para constituição ou complementação, conforme o caso, do Fundo de Obras).

3.11.14. A disponibilização de recursos do Fundo de Obras à Devedora (ou para as suas Sociedades Destinatárias) será realizada por meio das Liberações (Fundo de Obras) e exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula “Fundo de Obras”.

3.11.15. Observado o cumprimento das Condições Precedentes, as Liberações serão transferidas, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, para a Devedora até às 17h00 do dia de cada integralização, caso os recursos ingressem na Conta Centralizadora após este horário a transferência será realizada no Dia Útil subsequente sem atualização e encargos, nem tampouco quaisquer ônus à Securitizadora.

3.11.16. Adicionalmente, e no mesmo sentido do previsto acima, uma vez realizadas as Liberações e as retenções previstas nas Cláusula 3.11.12 e 3.11.13, acima, a Devedora considerará o Preço de Integralização integralmente pago e a obrigação da Securitizadora neste sentido integralmente cumprida de forma que nada mais terá a reclamar da Securitizadora em relação ao pagamento do Preço de Integralização, sendo certo, ainda, que os comprovantes de depósito das Liberações e retenções servirão como comprovante do cumprimento da obrigação da Securitizadora de pagar o Preço de Integralização.

3.11.17. A Devedora e/ou a Oceano Negro se responsabilizarão por solicitar o encerramento da Conta Vinculada, isentando a Securitizadora de qualquer responsabilidade pela não realização ou atraso no referido encerramento.

3.12. Condições Precedentes. As Partes concordam que nenhuma Liberação, conforme aplicável, será realizada até o atendimento integral e cumulativo (ou dispensa dos Titulares dos CRI, via assembleia de Titulares dos CRI) das Condições Precedentes aplicáveis a respectiva Liberação, conforme o caso.

3.12.1. A responsabilidade pelo cumprimento das Condições Precedentes é da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável, salvo por aquelas condições que dependam também de outras partes envolvidas na Operação.

3.12.2. A Devedora e os Garantidores deverão encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento das referidas condições.

3.12.3. A responsabilidade pela verificação do cumprimento das Condições Precedentes é da Securitizadora, sendo certo, no entanto, que essa verificação será feita sempre com base em documentos disponibilizados à Securitizadora.

3.12.4. Após a subscrição dos CRI, eventual dispensa de uma Condição Precedente somente pode ser feita se aprovada pelos Titulares dos CRI, via Boletim de Subscrição (CRI) ou via Assembleia (CRI), conforme o caso.

3.12.5. As Partes reconhecem que a dispensa de uma Condição Precedente não exime a Devedora e/ou os respectivos Garantidores do cumprimento da respectiva obrigação, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim, se algum ato, fato, comunicação, formalização protocolo, registro, averbação, e/ou arquivamento eventualmente exigido como Condição Precedente for dispensado da qualidade de Condição Precedente, tal ato, fato, comunicação, formalização protocolo, registro, averbação, e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação da Devedora e do respectivos Garantidores, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação.

3.12.6. A Devedora tem ciência e concorda que, até o atendimento integral e cumulativo (ou dispensa) das respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora não tem qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora e tampouco qualquer obrigação de pagamento de remuneração ou correção monetária de quaisquer valores.

3.13. Condição Resolutiva. A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Devedora, de Condições Precedentes suficientes para viabilizar ao menos a Liberação 1 em até 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial e este instrumento estará resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil. Nessa hipótese:

- (i) A Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento ou disponibilização de recursos à Devedora;
- (ii) A Devedora ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação o que deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados de notificação da Securitizadora nesse sentido;
- (iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora, incluindo nos Fundos e eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e
- (iv) A Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto nos Documentos da Operação.

3.14. Investimentos Permitidos. Todos os valores existentes na Conta Centralizadora (incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes aplicáveis) serão investidos exclusivamente em Investimentos Permitidos, à exclusivo critério da Securitizadora.

3.14.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária ou que não siga com os requisitos especificados na definição de Investimentos Permitidos.

3.14.2. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos (incluindo, mas não se limitando, os rendimentos dos Fundos) auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula “Saldo do Patrimônio Separado”.

3.15. Repactuação. Não haverá repactuação programada das Notas.

3.16. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses das partes dos Documentos da Operação, devem ser obrigatoriamente publicados no website da Securitizadora.

3.17. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Notas.

3.18. Classificação de Risco. As Notas não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

CAPÍTULO

PAGAMENTO DAS NOTAS

4.1. Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Devedora e Garantidores em decorrência da Operação serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.2. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

4.3. Remuneração. As Notas farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a:

- (i) *Notas (Série 1)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (ii) *Notas (Série 2)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,84% (dois inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
- (iii) *Notas (Série 3)*: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,83% (dois inteiros e oitenta e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4.3.1. Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos na periodicidade e de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no(s) Cronograma(s) de Pagamentos.

4.3.2. A Devedora obriga-se a pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas no presente documento até as 16h00 (dezesesseis horas) do dia em que se tornarem devidas, sob pena de incorrer nas penalidades descritas neste instrumento.

4.3.3. Os recursos recebidos como produto do pagamento da Remuneração devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

4.3.4. Os valores devidos a título de Remuneração serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo “Fórmulas”.

4.4. Amortização. As regras de Amortização são aquelas estipuladas nesta Cláusula.

4.4.1. Os recursos recebidos em decorrência de qualquer forma de Amortização das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a Amortização proporcional dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e/ou do pagamento de quaisquer valores relacionados às Garantias na Amortização das Notas nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.3. Os valores devidos a título de Amortização das Notas serão calculados mensalmente nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo “Fórmulas”.

4.4.4. A Amortização das Notas, em qualquer caso, deve sempre abranger, proporcionalmente, todas as Notas.

4.4.5. Em qualquer hipótese, a Amortização Extraordinária das Notas deverá obedecer ao limite de Amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão das Notas.

4.4.6. Considerando que as Notas não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de eventual Amortização Extraordinária deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora.

4.4.7. *Amortização Ordinária.* A Amortização Ordinária das Notas será realizada na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento indicada(s) para tanto no(s) Cronograma(s) de Pagamentos, observado eventual período de carência indicado no referido Anexo.

4.4.8. *Amortização Extraordinária Compulsória.* A Amortização Extraordinária Compulsória das Notas será realizada nas seguintes hipóteses:

- (i) Para recomposição de *Covenants* que sejam passíveis de recomposição por meio de Amortização Extraordinária Compulsória (o qual, na Data de Emissão, é apenas a Razão de Garantia, sem prejuízo de eventuais novos *Covenants* que sejam passíveis de recomposição por meio de Amortização Extraordinária Compulsória que venham a ser incluídos no futuro); e
- (ii) Se houver, com recursos excedentes nos termos da Cascata de Pagamentos.

4.4.9. *Amortização Extraordinária Facultativa.* A Devedora terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa de parte das Notas, a qualquer momento, a partir da primeira data de Integralização (NC), sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

- (i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

- (ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar:
 - (a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa;
 - (b) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e
 - (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.
- (iv) A Securitizadora e o Agente Fiduciário devem verificar o valor de Amortização Extraordinária Facultativa informado pela Devedora e, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, e enviarão resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.4.9.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar Amortização Extraordinária Facultativa solicitada, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

4.4.9.2. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento dos CRI em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa, sob pena de arcar com os encargos aplicáveis em razão do atraso na disponibilização dos recursos na Conta Centralizadora (incluindo, mas não se limitando a multa moratória em favor do Escriturador ou Banco Liquidante, prevista no instrumento firmado com estes).

4.4.9.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.5. Resgate. As Notas serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

4.5.1. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Resgate das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.5.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e/ou de quaisquer valores relacionados às Garantias no Resgate das Notas nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos.

- 4.5.3. O Resgate deve sempre abranger todas as Notas.
- 4.5.4. Não será permitido o Resgate parcial das Notas.
- 4.5.5. As Notas objeto de Resgate serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.
- 4.5.6. *Resgate Programado.* O Resgate Programado será realizado na Data de Vencimento indicada no(s) Cronograma(s) de Pagamentos.
- 4.5.7. *Resgate Antecipado Compulsório.* A Devedora deve realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas nas seguintes hipóteses: (i) declaração do vencimento antecipado das Notas, nos termos do Capítulo “Vencimento Antecipado”; e (ii) se houver excedente da Cascata de Pagamentos suficiente para realizar o resgate.
- 4.5.8. *Resgate Antecipado Facultativo.* A Devedora terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas, que abrangerá sempre a totalidade das Notas, a qualquer momento, a partir da primeira data de Integralização (NC), sendo certo que o referido Resgate Antecipado Facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:
- (i) A Devedora solicitará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;
 - (ii) A data de Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
 - (iii) A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deve informar:
 - (a) A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo;
 - (b) O valor do Resgate Antecipado Facultativo; e
 - (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.
 - (iv) A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão verificar o valor de Resgate Antecipado Facultativo informado pela Devedora e, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, e enviarão resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.5.8.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo solicitado, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

4.5.8.2. Os recursos necessários para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo, sob pena de arcar com os encargos aplicáveis em razão do atraso na disponibilização dos recursos na Conta Centralizadora (incluindo, mas não se limitando a multa moratória em favor do Escriturador ou Banco Liquidante, prevista no instrumento firmado com estes).

4.5.8.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.6. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

4.7. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, dos recursos da primeira Integralização (NC), por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

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

4.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, em uma Data de Verificação, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

4.7.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

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

4.7.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e Valor Mínimo do Fundo de Reserva foi a PMT dos CRI. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor de Constituição do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva também serão proporcionalmente reduzidos ou aumentados, conforme aplicável.

4.7.6. Sem prejuízo do acima disposto, caso os valores do Fundo de Reserva se tornem superiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá utilizar o excedente para a realização, na próxima Data de Pagamento, de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas.

4.8. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos deste instrumento, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios (sem prejuízo da Remuneração) sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.9. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores, nas datas previstas neste instrumento, ou em comunicado enviado pela Devedora e/ou Garantidores à Securitizadora (com cópia para o Agente Fiduciário), de acordo com o Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

Capítulo

Cascata de Pagamentos

5.1. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados, na Data de Pagamento do mês imediatamente seguinte, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Liberação, à Devedora (ou para as suas Sociedades Destinatárias), por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação, do valor equivalente ao RET aplicável para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, para pagamento do RET pela Devedora, se aplicável;
- (ii) Liberação, à Devedora (ou para as suas Sociedades Destinatárias), por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação, do valor equivalente à Corretagem aplicável para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, para pagamento da Corretagem pela Devedora, se aplicável;
- (iii) Pagamento das Despesas da Operação, incluindo as despesas relacionadas ao Contrato de Consultoria, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto, se aplicável;

- (iv) Recomposição do Fundo de Despesas, até o Valor de Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (v) Recomposição do Fundo de Reserva, até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (vi) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (vii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;
- (viii) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária das Notas (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (ix) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária das Notas, se aplicável;
- (x) Amortização Extraordinária Compulsória das Notas para enquadramento da Razão de Garantia em valor equivalente até que ela seja recomposta ou nos termos da Cláusula 4.7.6.;
- (xi) Liberação de recursos correspondentes a até 1/3 (um terço) do saldo existente na Conta Centralizadora, após a aplicação nos itens (i) a (x) acima, limitado a até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) mensais, para a Devedora (ou para as suas Sociedades Destinatárias), mediante depósito na Conta de Livre Movimentação; e
- (xii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens (i) a (xi) acima serão aplicados da seguinte forma:
 - (a) Até o Fundo de Obras atingir volume equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do saldo de obra do respectivo Empreendimento, conforme indicado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, 100% (cem por cento) dos recursos excedentes após o item (xi) da Cascata de Pagamentos serão utilizados, por conta e ordem da Devedora, para composição ou complemento do Fundo de Obras, conforme aplicável; e
 - (b) Após o Fundo de Obras atingir o limite estipulado no item “a” acima, a totalidade dos recursos excedentes será utilizada para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas.

Capítulo

GARANTIAS

6.1. 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.

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

- 6.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.
- 6.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.
- 6.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, 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.
- 6.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os registros e arquivamentos aplicáveis, no prazo e forma estipulados nos respectivos Contratos de Garantia.
- 6.2.5. 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.
- 6.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, 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 da Devedora e/ou 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.
- 6.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora 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.
- 6.2.8. 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.
- 6.2.9. 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.

6.2.10. 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.

6.2.11. 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, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei 9.514.

6.3. Regime de Afetação. As Partes reconhecem que o(s) Empreendimento(s) estará(ão) submetido(s) ao Regime de Afetação e, portanto, as Unidades e os Direitos Creditórios oriundos das Unidades do(s) Empreendimento(s), bem como os demais bens e direitos a eles vinculados, constituem patrimônio de afetação separado e, portanto, nos termos da Lei 4.591, respondem apenas pelas obrigações a eles vinculadas.

6.3.1. Assim, enquanto o Regime de Afetação do(s) Empreendimento(s) perdurar, as Garantias sobre os ativos relacionadas ao(s) Empreendimento(s), incluindo, mas não se limitando ao Aval (exceto pela AFP, cujas Participações não estão sob o Regime de Afetação) somente poderão ser executadas/excutidas para satisfação da parcela das Obrigações Garantidas destinada ao(s) Empreendimento(s) (e, efetivamente integralizadas). Contudo, uma vez extinto o Regime de Afetação do(s) Empreendimento(s), as Garantias a ele relacionadas passarão a garantir a totalidade das Obrigações Garantidas.

6.3.2. Todo e qualquer sobejo, sobra ou excedente de recursos do Regime de Afetação do Empreendimento(s) — inclusive receitas, valores ou direitos não necessários à quitação integral das obrigações a ele vinculadas — desde já garantirão também a parcela da dívida tomada para o desenvolvimento do(s) demais Imóvel(is) Destinatário(s), ainda que o Regime de Afetação do(s) Empreendimento(s) permaneça vigente.

6.4. Aval. Os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas.

6.4.1. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste instrumento, 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.

6.4.2. As obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Avalistas mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

6.4.3. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas pertencem ao mesmo grupo econômico ou são quotistas/acionistas diretos ou indiretos da

Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

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

6.4.5. Os Avalistas renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, bem como nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

6.4.6. Os Avalistas declaram estar devidamente autorizados a constituir o Aval de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso as Obrigações Garantidas venham a ser executadas.

6.4.7. Os Avalistas reconhecem que:

- (i) Eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração das Obrigações Garantidas e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;
- (ii) Deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos nos Documentos da Operação sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e
- (iii) Após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Securitizadora.

6.4.8. A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa ao Lastro ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

6.4.9. A Devedora e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

6.4.10. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora.

6.4.11. Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem as procurações apartadas eventualmente celebradas no âmbito dos Contrato(s) de Garantia (se aplicável), válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.4.12. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

6.5. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. Os Créditos Imobiliários contarão com a(s) garantia(s) real(is) imobiliária(s) representada(s) pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) de AFI.

6.5.1. As Partes têm ciência de que o(s) Imóvel(is) Garantia, na presente data, estão onerados por garantia em benefício de obrigações devidas a terceiros no âmbito das Obrigações Existentes. Deste modo, o Contrato de AFI deverá ser celebrado quando da quitação das Obrigações Existentes, nos termos do Anexo “Modelo de Contrato de AFI”, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da entrega do Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes pelo respectivo credor.

6.5.2. A formalização da AFI ocorrerá por meio do Contrato de AFI. Contudo, caso seja emitida exigência pelo Cartório de Registro de Imóveis no sentido de que o instrumento pelo qual a formalização de determinada AFI deverá ser por meio de escritura pública e desde que, após respondida a referida exigência, o Cartório de Registro de Imóveis permaneça com o entendimento acerca da escritura pública, as Partes desde já concordam que a Securitizadora, o respectivo Garantidor AFI e a Devedora deverão celebrar a respectiva escritura pública de alienação fiduciária, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições do Contrato de AFI que vier a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto. Ainda, as despesas relacionadas à lavratura da referida escritura pública de alienação fiduciária deverão ser arcadas exclusivamente pela Devedora.

6.5.3. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a AFI passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, as quais poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento, não estando incluídas as futuras unidades autônomas que deverão ser entregues aos respectivos permutantes, conforme indicadas no Contrato de AFI.

6.5.4. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão das AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do(s) Imóvel(is) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelos Garantidores AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Devedora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

6.6. Alienação Fiduciária de Participações. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP.

6.6.1. A partir da data de celebração do Contrato de AFP, a Sociedade deve passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

6.6.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações devem passar a ser feitos ou transferidos para a Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago pela Sociedade (ou recebido pelo(s) Garantidor(es) AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Sociedade e/ou o(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios.

6.6.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e o(s) Garantidor(es) AFP às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.7. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF.

6.7.1. A partir da data de celebração do Contrato de CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

6.7.2. As Partes concordam que, como regra geral, a partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos dos Direitos Creditórios devam passar a ser feitos na Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pelo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, o Devedor ou Garantidor CF se obriga a informar a Securitizadora a origem dos valores recebidos e repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, semanalmente, sempre às sextas-feiras, observado o disposto nas Cláusulas 6.6.3. e 6.6.4., abaixo.

6.7.3. A Devedora ou Garantidor CF se compromete a operacionalizar a Conta Centralizadora para que todos os boletos sejam emitidos na respectiva conta, nos termos e prazos constantes no Contrato de CF.

6.7.4. Após a celebração do Contrato de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pelo Garantidor CF.

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

6.8. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, aos Fundos.

6.8.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas, exceto mediante aprovação dos Titulares dos CRI.

6.8.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

6.8.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

6.8.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora e aos Garantidores em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO

COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES

7.1. Mecânica de Vendas. A Devedora e/ou o Garantidor CF terão a prerrogativa de alienar quaisquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

7.1.1. A Securitizadora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Direitos Creditórios ou eventuais contratos de financiamento, entretanto, a Devedora e/ou o Garantidor CF devem assegurar que todos os Contratos de Direitos Creditórios, bem como os Contratos de Financiamento, celebrados a partir desta data contenham as cláusulas e disposições claras e inequívocas de que:

- (i) A(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Securitizadora; e
- (ii) Os créditos oriundos do respectivo Contrato de Direito Creditórios e/ou Contratos de Financiamento foram cedidos fiduciariamente em benefício da Securitizadora e devem ser pagos diretamente na Conta Centralizadora.

7.1.2. Excepcionalmente ao disposto na cláusula acima, caso, em razão de procedimentos específicos adotados pela Caixa Econômica Federal, ou por outro agente financiador ou interveniente público, os contratos de financiamento já assinados e que não contenham as

cláusulas obrigatórias previstas neste instrumento e/ou os valores sejam depositados em conta diversa à Conta Centralizadora, tal pagamento não será considerado como descumprimento das disposições aqui estabelecidas. Nessas hipóteses, as inconsistências serão consideradas sanadas desde que os recursos sejam integralmente direcionados para a Conta Centralizadora, nos termos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.

7.1.3. Adicionalmente, a Devedora deve enviar ao Agente de Monitoramento e à Securitizadora a cópia de todos os Contratos de Direitos Creditórios (e de todos os Contratos de Financiamento) bem como de eventuais aditamentos, celebrados no referido mês, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, e, caso este não receba as cópias aqui mencionadas, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, constate que o disposto neste Capítulo não foi observado em um determinado Contrato de Direito Creditório (e/ou Contrato de Financiamento), a Securitizadora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, com prazo de cura especificado pela Securitizadora em notificação, sujeito às respectivas consequências previstas neste instrumento, sendo certo que a Securitizadora considerará toda e qualquer informação dos Contratos de Direitos Creditórios como verídica.

7.1.4. A Devedora e/ou o Garantidor AFI poderá requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora.

7.1.5. Alternativamente ao disposto acima, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras, na hipótese em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da AFI da Unidade, a Securitizadora poderá anuir com a liberação, desde que:

- (i) A Securitizadora constatare que o Contrato de Financiamento indica a Conta Centralizadora como única conta destino do respectivo repasse; e
- (ii) A previsão de repasse indicada no Contrato de Financiamento não seja superior a 30 (trinta) dias contados da liberação da AFI existente sobre a respectiva Unidade.

7.1.6. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições acima, conforme aplicáveis, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI, por meio do envio de termo de liberação (cujo modelo consta do respectivo Contrato de AFI) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

CAPÍTULO COVENANTS

8.1. Covenants. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes *Covenants* sejam respeitados, sob pena de vencimento antecipado:

- (i) Não pode haver redução de capital da Devedora ou dos Garantidores que sejam pessoas jurídicas, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (ii) Não pode haver Distribuições da Oceano Negro;
- (iii) Não pode haver atraso na entrega do(s) Empreendimento(s), o que deve ocorrer até Data de Entrega;
- (iv) Não pode haver desvio e/ou atraso no desenvolvimento do(s) Empreendimento(s) superior a 15% (quinze por cento) e/ou 90 (noventa) dias do Cronograma de Obras, dos dois o menor, conforme apurado no Relatório de Medição;
- (v) Não pode haver descumprimento da Razão de Garantia por mais de 60 (sessenta) dias corridos, observados os termos da Cláusula “Razão de Garantia” e demais previsões aplicáveis deste instrumento, sendo certo que a realização de Amortização Extraordinária Compulsória para reenquadramento da Razão de Garantia encerrará a contagem desse prazo;
- (vi) A partir da Data de Emissão, não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Oceano Negro, o(s) Empreendimento(s) e/ou qualquer Garantia;
- (vii) Não pode haver qualquer forma de reorganização societária da Oceano Negro, que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, após a deliberação em sede de Assembleia (CRI);
- (viii) O(s) Imóvel(is) deverá(ão) contar com a instituição de patrimônio de afetação e seguir as exigências e regras para seu funcionamento;
- (ix) A Devedora e/ou a Oceano Negro deverão realizar a contratação (ou endosso, conforme aplicável) dos Seguros mínimos estipulados no Anexo “Seguros”, sempre indicando a Securitizadora como única beneficiária, observado o prazo previsto neste instrumento para tanto, bem como apresentar os comprovantes de pagamento das apólices em até 10 (dez) Dias Úteis dos respectivos vencimentos;
- (x) Não pode haver qualquer embargo, parcial ou total, das obras do(s) Empreendimento(s), não sanado, ainda que por meio da obtenção de efeito suspensivo ou decisão liminar, em até 30 (trinta) dias contados da decretação do respectivo embargo, prorrogáveis por iguais prazos a exclusivo critério da Securitizadora e desde que comprovado o efetivo empenho dos melhores esforços da Devedora e/ou da Oceano Negro para resolução do mérito do embargo; e

- (xi) A Devedora e/ou a Oceano Negro não deverão realizar modificações no projeto do(s) Empreendimento(s) que acarretem alteração no valor estimativo constante em mais de 15% (quinze por cento) do Cronograma de Obras.

8.2. Razão de Garantia. A Devedora deverá assegurar que seja mantida, a todo momento, uma Razão de Garantia mínima equivalente a **130% (cento e trinta por cento)**, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a ser calculada conforme disposto no Anexo “Fórmulas”.

8.2.1. A Securitizadora, com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, será a responsável por verificar o cumprimento da Razão de Garantia, ao menos uma vez por mês, na Data de Verificação, e sempre com base nas informações dispostas nos últimos relatórios disponíveis. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado de cada apuração da Razão de Garantia, tão logo tenha sido realizada a respectiva apuração. A primeira verificação da Razão de Garantia será realizada na Data de Verificação do segundo mês subsequente à Data de Emissão.

8.2.2. Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento da Razão de Garantia, a Securitizadora reterá os recursos necessários disponíveis na Conta Centralizadora e os utilizará na Amortização Extraordinária Compulsória das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia, nos termos da Cascata de Pagamentos. Caso os recursos existentes na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a recomposição da Razão de Garantia, a Securitizadora notificará a Devedora informando sobre o descumprimento.

8.2.3. A Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima, deverá realizar o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para Amortização Extraordinária Compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia.

8.2.4. O não cumprimento do previsto nos itens acima será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

8.3. Verificação. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *Covenants* estabelecidos acima, em cada Data de Verificação, com base no Relatório de Medição, no Relatório da Devedora e no Relatório de Monitoramento, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos deste instrumento.

8.3.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas no Relatório da Devedora, no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento.

8.3.2. Os cálculos realizados pelo Agente de Monitoramento serão validados pela Securitizadora sempre em uma Data de Verificação, nos termos deste Instrumento.

8.3.3. A primeira verificação/apuração dos *Covenants* ocorrerá com base nas informações referentes ao segundo mês subsequente à primeira integralização das Notas, de forma a assegurar que a apuração reflita um mês de competência integral.

8.4. Relatório da Devedora. A Devedora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento, mensalmente, até o dia 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, o respectivo Relatório da Devedora.

8.4.1. O Relatório da Devedora será elaborado com base em informações coletadas e verificadas pela própria Devedora no âmbito do desenvolvimento do(s) Empreendimento(s).

8.4.2. As informações do Relatório da Devedora podem ser imputadas 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 e Medição.

8.5. Relatório da Securitizadora. As informações dos CRI estarão disponíveis no site da Securitizadora (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br/>). Caso o Agente de Monitoramento solicite informações adicionais, a Securitizadora deverá fornecê-las no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da data da solicitação.

8.6. Relatório de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deverá apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, até o 8º (oitavo) Dia Útil de cada mês, o respectivo Relatório de Monitoramento.

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

8.6.2. 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 e Medição.

CAPÍTULO EMPREENDIMENTO(S)

9.1. Desenvolvimento. A evolução das obras do(s) Empreendimento(s) será apurada pelo Agente de Medição, nos termos deste Capítulo.

9.2. Relatório de Medição. O Agente de Medição deverá enviar à Securitizadora, com cópia a Devedora, mensalmente, até o dia 8º (oitavo) Dia Útil de cada mês o Relatório de Medição.

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

9.2.2. O Relatório de Medição deve atestar e conter, entre outras informações, a comprovação das despesas incorridas no período relevante imediatamente anterior (quando aplicável), bem como deve indicar o valor estimado das despesas para os próximos períodos relevantes das obras.

9.2.3. O Relatório de Medição também deverá conter a quantidade de dias em que houve a suspensão de desenvolvimento de obra por *Force Majeure*, e tal prazo deverá ser acrescido sem necessidade de aprovação prévia dos Titulares do CRI ao Cronograma de Obras. Caso tenha ocorrido evento *Force Majeure*, sua ocorrência deverá constar expressamente no Relatório de Medição.

9.3. Fundo de Obras. O Fundo de Obras será constituído na Conta Centralizadora, por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos da respectiva Integralização, nos termos deste instrumento, e sua complementação será realizada com recursos oriundos das demais Integralizações, bem como com os eventuais recursos excedentes da Cascata de Pagamentos, nos termos deste instrumento.

9.3.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras do(s) Empreendimento(s), no mês de emissão do Relatório de Medição de evolução das obras do(s) Empreendimento(s), bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, incluindo materiais e equipamentos comprados e estocados no(s) Empreendimento(s), em seu almoxarifado, ou local semelhante no(s) próprio(s) Empreendimento(s).

9.3.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Devedora por meio de Liberação (Fundo de Obras) e serão utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas às obras do(s) Empreendimento(s).

9.3.3. As respectivas Liberações (Fundo de Obras) ocorrerão em periodicidade mensal, por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis após as Condições Precedentes aplicáveis às respectivas Liberações (Fundos de Obras) tiverem sido integral e cumulativamente cumpridas, conforme Anexo "Condições Precedentes".

9.3.4. 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(s) Empreendimento(s) no Relatório de Medição.

9.3.5. 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.

9.3.6. Na hipótese de ausência de liberação de recursos à Devedora por meio do Fundo de Obras, em qualquer mês, por qualquer justificativa, a curva de evolução da obra será automaticamente mantida em patamar congelado ou o Cronograma de Obras será acrescido dos dias em que houver a suspensão de obra por *Force Majeure*, quando aplicável, até a efetivação de novo desembolso pela Securitizadora. Neste caso, o item (v) do capítulo 8.1 será considerado em apenas meses em que haja liberação de recurso por meio do Fundo de Obras à Devedora.

9.3.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, 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 decorrente de exigência por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

9.3.8. Uma vez encerradas as obras do(s) Empreendimento(s), conforme atestado em Relatório de Medição, eventual valor remanescente no Fundo de Obras deverá ser utilizado de acordo com a Cláusula “Cascata de Pagamentos”.

CAPÍTULO

VENCIMENTO ANTECIPADO

10.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma **não** automática (observado o disposto neste Capítulo), na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, dos dois o maior;

CRÉDITO

- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, suas Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo

certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;

- (vi) Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado
- (vii) Protesto de títulos contra a Oceano Negro, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ (a) 2.000.000,00 (dois milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA; e/ou (b) 12.000.000,00 (doze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em relação aos demais Garantidores, salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (viii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.0000,00 (quinze milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas e demais empresas do seu grupo econômico) ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico) junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ (a) 2.000.0000,00 (dois milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em relação à Oceano Negro; e/ou (b) 12.000.000,00 (doze milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em relação aos demais Garantidores, salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

- (x) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade da Devedora, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, sobre parcela igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) de seus bens e/ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
- (xi) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre parcela igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) de seus bens e/ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
- (xii) Caso a Oceano Negro celebre qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais;

GARANTIAS

- (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;
- (xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
- (xv) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (xvi) Descumprimento de um *Covenant* estabelecido neste instrumento sem a devida recomposição, se aplicável, na forma e no prazo estabelecidos neste instrumento;
- (xvii) Caso a Devedora deixe de entregar qualquer informação solicitada pela Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de envio da notificação de descumprimento;
- (xviii) Efetivação 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 o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

SOCIETÁRIO

- (xix) Transformação do tipo societário da Oceano Negro e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (xx) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que não decorram de reorganizações societárias estritamente intragrupo que não alterem o controle direto ou indireto atualmente detido sobre o(s) Garantidor(es) AFP;
- (xxi) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou de qualquer Garantidor exceto quando se tratar de reorganizações societárias estritamente intragrupo que não alterem o controle direto ou indireto atualmente detido sobre o(s) Garantidor(es) AFP;
- (xxii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxiii) Redução de capital social da Devedora e/ou da Avalista pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares dos CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xxiv) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Oceano Negro, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, mútuo financeiro, devolução de adiantamento para futuro aumento de capital ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios ou repasse de recursos da Oceano Negro para outras empresas do grupo societário, (exceto os dividendos obrigatórios por lei, juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);
- (xxv) Caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme mencionada neste item;

FORMALIZAÇÃO

- (xxvi) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade (a) parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação, desde que não curada em prazo de 5 (cinco) Dias Úteis por meio de aditamento ou assunção de nova obrigação com mesmo efeito; ou (b) total de

quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

- (xxvii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos deste instrumento, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxviii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação (com exceção deste instrumento), seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxix) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
- (xxx) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), 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;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

- (xxxi) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento, sendo certo que a Devedora tem até a data de término da Operação para comprovar a destinação dos recursos desta;

SEGUROS

- (xxxii) Caso as obrigações de contratação, renovação e/ou de endosso de Seguros à Securitizadora previstas nos Documentos da Operação, sejam descumpridas e não sejam sanadas em prazo especificado em notificação pela Securitizadora ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação de descumprimento, a critério da Securitizadora;
- (xxxiii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES

- (xxxiv) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15

(quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão ou em prazo especificado em notificação pela Securitizadora, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor 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 a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

- (xxxv) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, sendo certo que, decisões das quais caibam recursos e/ou que estejam sob efeito suspensivo, não serão enquadradas como descumprimento.
- (xxxvi) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial não transitada em julgada, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial que não esteja sob efeito suspensivo (a ser obtido em até 15 (quinze) Dias Úteis da respectiva decisão), relacionada à Legislação Socioambiental;
- (xxxvii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado, em qualquer procedimento investigativo, administrativo, ou extrajudicial relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

- (xxxviii) 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, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xxxix) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer

procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

GERAIS

- (xl) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação, sem expressa e formal anuência da Securitizadora;
- (xli) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos nos Documentos da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação; e/ou
- (xlii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

10.1.1. A Devedora tem o dever de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado.

10.1.2. O descumprimento do dever mencionado acima da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste instrumento, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

10.1.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

10.1.4. Caso seja constatada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado pela Securitizadora, esta deverá comunicar a Devedora e/ou aos Garantidores, conforme o caso, a respeito da ocorrência.

10.1.5. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores.

10.2. Convocação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia (CRI), observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização para essa convocação.

10.3. Instalação e Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia (CRI), bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI na referida assembleia, incluindo

deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas, serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

10.3.1. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia (CRI) por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso de ausência de votos suficientes para declarar o vencimento antecipado das Notas, a Securitizadora, então, deverá convocar nova(s) assembleia(s), até que se alcance o quórum suficiente e/ou tenha votos suficientes para declarar o vencimento antecipado nas Notas.

10.4. Declaração de Vencimento Antecipado. O vencimento antecipado será declarado (ou não) em Assembleia (CRI), de forma fundamentada, de acordo com os Documentos da Operação e com os termos da referida assembleia.

10.5. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

10.5.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

10.5.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada nesta Cláusula, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado no pagamento da obrigação prevista na referida Cláusula.

CAPÍTULO DESPESAS

11.1. Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

11.2. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

11.3. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula, observado o disposto na Cláusula 18.1.

11.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas com recursos disponibilizados no Patrimônio Separado diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores das retenções, nos termos deste instrumento.

11.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

11.3.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

- (i) Fundo de Despesas;
- (ii) Valores relacionados às Garantias depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
- (iii) Devedora, com recursos próprios; e
- (iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

11.3.4. Em razão do disposto acima, caso, os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula “Reembolso de Despesas”.

11.3.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, conforme deliberação em Assembleia (CRI) convocada para este fim.

11.3.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI) deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

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

11.3.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

11.3.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório indicado pelos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI) para esse fim ou pela Securitizadora, em caso de impossibilidade de instalação ou ausência de quórum, sendo escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados exclusivamente pela Devedora

11.4. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora.

11.4.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

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

11.4.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

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

11.5. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

11.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

11.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em uma Data de Verificação, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos

Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Recomposição do Fundo de Despesas.

11.5.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

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

11.5.5. Os eventuais valores depositados no Fundo de Despesas excedentes ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

CAPÍTULO

TRIBUTOS

12.1. Tributos. Ficarão a cargo da Devedora todos os tributos, taxas, tarifas, contribuições e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos, remuneração, reembolsos e demais obrigações devidas pela Devedora e/ou Garantidores no âmbito da Operação, incluindo todos aqueles relacionados às Despesas da Operação e/ou aos custos com cartórios e/ou Juntas Comerciais.

12.1.1. Os pagamentos mencionados acima, portanto, devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos, taxas, contribuições e demais encargos que incidam ou que venham a incidir sobre os estes instituídos em conformidade com a lei, direta ou indiretamente (*gross up*), incluindo valores de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre esses pagamentos.

12.1.2. A Devedora desde já reconhece como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pela Securitizadora pertinentes aos tributos, taxas contribuições e/ou demais encargos acima mencionados, devidos segundo a legislação vigente à época, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação, ou, ainda, reembolsados, mediante reembolso no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, quando arcado pela Securitizadora, sendo certo que, caso as obrigações sob este instrumento já tenham sido cumpridas, a Devedora será obrigada a arcar com as perdas e danos sofridos pela Securitizadora, acrescidos dos Encargos Moratórios.

12.1.3. A Devedora se responsabiliza, ainda, por todos os custos a que tenham dado causa, comprovadamente incorridos pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais em razão do disposto neste Capítulo.

12.1.4. A Devedora deve apresentar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, os comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, taxas, tarifas, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre as suas atividades conforme relacionados à Operação.

CAPÍTULO

ASSEMBLEIA (NC)

13.1. Assembleia (NC). Conforme previsto no artigo 47, parágrafo terceiro, da Lei 14.195, aplicar-se-á às assembleias titulares das Notas o disposto na Lei 6.404 sobre assembleia geral de titulares das Notas. Desta forma, nos termos do artigo 71 da Lei 6.404, os titulares das Notas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia (NC) a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 6.404.

13.2. Local. A Assembleia (NC) será realizada no local a ser definido no ato de convocação da referida assembleia.

13.3. Convocação. A Assembleia (NC) poderá ser convocada pela Devedora ou, ainda, pelos titulares das Notas que representem no mínimo 100% (cem por cento) das Notas em Circulação.

13.4. Instalação. A Assembleia (NC) se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei 6.404, em primeira convocação, com a presença de titulares das Notas que representem metade, no mínimo, das Notas em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.5. Comparecimento da Devedora e Partes Relacionadas. A presença dos representantes legais da Devedora na Assembleia (NC) é permitida, bem como a presença de qualquer membro indicado pela Blue3, no papel de coestruturadora, mesmo que este representante não seja investidor direto do papel.

13.5.1. Adicionalmente, a Blue3 poderá atuar, mediante solicitação prévia por escrito e sem direito a voto, como *amicus curiae* em qualquer Assembleia, que entenda relevante para o esclarecimento dos temas submetidos à deliberação, contribuindo para a melhor formação da vontade coletiva, observado o disposto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

13.5.2. A participação da Blue3 como *amicus curiae* não implica qualquer responsabilidade decisória ou obrigação adicional, tampouco confere à Blue3 os direitos inerentes aos Titulares do CRI que não detenha.

13.6. Presidência. A presidência da Assembleia (NC) caberá ao titular das Notas em Circulação eleito na própria Assembleia (NC), por maioria de votos dos presentes.

13.7. Deliberação. Nas deliberações da Assembleia (NC), a cada Nota Comercial caberá um voto.

13.7.1. As deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por titulares das Notas que representem a maioria das Notas em Circulação, e em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado que, em qualquer hipótese, apenas os votos de titulares de Notas em Circulação serão computados para fins de quórum de deliberação sem quórum mínimo.

13.8. Vinculação aos CRI. Por força da vinculação aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar, em qualquer Assembleia (NC) convocada para deliberar sobre assuntos relativos às Notas, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI após a realização de uma Assembleia (CRI), conforme Termo de Securitização.

13.8.1. Sem prejuízo do acima disposto, enquanto as Notas forem lastro dos CRI, ficará dispensada a realização de Assembleia (NC), uma vez que, em razão do acima disposto, esta será integralmente, e para todos os fins, substituída pela respectiva Assembleia (CRI).

CAPÍTULO

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

14.1. Obrigações da Devedora. A Devedora e os Garantidores ratificam todas as obrigações, declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação, e se obrigam, individualmente, ainda, a:

- (i) Fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a partir da Data de Emissão:
 - (a) Em relação à Devedora: até o 90º (nonagésimo) dia, prorrogável por mais 50 (cinquenta) dias, após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por auditor independente registrado na CVM;
 - (b) Em relação à Oceano Negro: até o 90º (nonagésimo) dia, prorrogável por mais 50 (cinquenta) dias após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balanço, relativo ao respectivo exercício encerrado;
 - (c) Em relação aos Garantidores que sejam pessoas físicas: anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, contados do encerramento do ano calendário, declaração anual de capacidade patrimonial firmada pelos respectivos Garantidores pessoa física que será encaminhada exclusivamente ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, celebrada nos moldes do Anexo “Modelo de Declaração de Capacidade Patrimonial”;
 - (d) Enviar, sempre que solicitado pela Securitizadora, a(s) matrícula(s) atualizada(s) do(s) Imóvel(is);
 - (e) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor da Devedora envolvendo procedimento em montante unitário igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;

- (f) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor da Oceano Negro envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;
- (g) Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor de qualquer Garantidor (com exceção da Oceano Negro) envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial;
- (h) Informações a respeito de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Devedora e/ou de Garantidores de efetuar o pontual cumprimento das respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação, no todo ou em parte, incluindo a eventual ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (ou de um evento de vencimento antecipado previsto em quaisquer operações que envolvam a Devedora e os Garantidores que possam afetar a Operação), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ocorrência;
- (i) Informação sobre ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste instrumento deixem de ser válidas, corretas, precisas ou completas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;
- (j) Qualquer informação relevante para a presente Operação que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- (k) Qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, necessário para o acompanhamento, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;
- (l) Os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;

- (m) Relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos dos Direitos Creditórios, inadimplência, Contratos de Direitos Creditórios distratados/rescindidos ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias ao acompanhamento dos Direitos Creditórios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário nesse sentido ou em prazo menor e que possibilite o atendimento de solicitação de qualquer autoridade administrativa, federal, estadual ou municipal.
- (ii) Comprovar, em até 90 (noventa) dias contados da primeira Data de Integralização (ou em prazo prorrogável por igual período desde que comprovado os melhores esforços da Devedora sob o tema), que os Seguros foram devidamente endossados à Securitizadora, de modo que a Securitizadora seja indicada como única beneficiária, respeitado o disposto na Resolução CMN 5.118, a esse respeito;
- (iii) Fornecer cópia das apólices dos Seguro, bem como de comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação feita pela Securitizadora nesse sentido;
- (iv) Apresentar à Securitizadora, conforme aplicável (e sempre observando a obrigação de manter o(s) Empreendimento(s) coberto a todo o tempo pelos Seguros) a comprovação de:
 - (a) renovação dos Seguros (sempre com a Securitizadora como beneficiária); ou
 - (b) a comunicação à seguradora responsável solicitando a respectiva renovação, sendo certo que, nesta hipótese, a Devedora e/ou a Oceano Negro deverão enviar a apólice renovada à Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados do referido vencimento, ou em prazo prorrogável por igual período desde que comprovado os melhores esforços da Devedora e/ou da Oceano Negro sobre o tema.
- (v) Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas e dos CRI, nos termos deste instrumento, incluindo, mas não se limitando a:
 - (a) Todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3;
 - (b) Registro e a publicação dos atos necessários à emissão das Notas, tais como os Atos Societários; e
 - (c) Despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da Operação, Documentos da Operação e/ou Garantias, tais como Agente Fiduciário, Escriturador das Notas e Instituição Custodiante, agente de garantias (se aplicável), banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco (se aplicável), bem como as instituições

intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação;

- (vi) Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (vii) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste instrumento;
- (viii) Manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores, conforme o caso;
- (ix) Manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas e desde que haja Notas em Circulação, as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;
- (x) Manter, durante todo o prazo da Operação, suas demonstrações financeiras completas consolidadas nas demonstrações financeiras da Vitacon Participações, conforme aplicável, na forma e prazos estabelecidos neste instrumento e, quando aplicável, auditadas, observado que, nestes casos, o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo “qualificado” ou “com abstenção de opinião”;
- (xi) Cumprir as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) Cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;
- (xiii) Comparecer às Assembleias (NC) e Assembleia (CRI), sempre que solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e autorizado pelos Titulares dos CRI, conforme aplicável;
- (xiv) Efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Operação, conforme previsto neste instrumento e nos Documentos da Operação;
- (xv) Não se manifestar na mídia sobre a emissão das Notas ou dos CRI objeto, conforme disposto no artigo 11 da Resolução CVM 160;
- (xvi) Abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão, até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, salvo nas hipóteses previstas no artigo 54, §2º, da Resolução CVM 160;

- (xvii) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste instrumento e dos demais documentos relacionados à Operação de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xviii) Manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;
- (xix) Proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xx) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, agindo em nome e em benefício da Devedora, dos Garantidores, suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abster de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xxi) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, agindo em nome e em benefício da Devedora, dos Garantidores, suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, observem e cumpram a Legislação Socioambiental, bem como se abster de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente;
- (xxii) A Devedora e os Garantidores autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a utilizar para sua análise todos dados e informações do Lastro, incluindo a cópia das demonstrações financeiras ou da declaração anual de capacidade patrimonial, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Devedora e pelos Garantidores, sendo que apenas a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar n.º 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual, enquanto que a declaração anual de capacidade patrimonial deverá ser mantida em sigilo, para uso exclusivo da Securitizadora e do Agente Fiduciário; e
- (xxiii) A Devedora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da Operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos;
- (xxiv) Fornecer à Securitizadora, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da celebração deste instrumento (i) documento comprobatório, fornecido por órgão público municipal,

acerca da inexistência de projeto ou processo de desapropriação e/ou declaração de utilidade pública envolvendo o imóvel; (ii) certidão do órgão federal (IPHAN) informando se o imóvel pretendido é objeto de tombamento ou encontra-se em área de entorno de bem tombado; (iii) certidão do Departamento Ambiental da Prefeitura Municipal competente indicando a (in)existência de débitos e autos de infração relacionados ao imóvel; (iv) certidões do Departamento Ambiental da Prefeitura Municipal competente indicando a (in)existência de débitos e autos de infração relacionados à Devedora e Garantidores, e (v) certidão negativa de multas e cobranças administrativas expedida pela Prefeitura Municipal competente (certidão UNAI), ficando desde já estabelecido que o referido prazo será automaticamente prorrogado enquanto perdurar a pendência de emissão de quaisquer dos documentos pelos órgãos competentes, desde que comprovada à Securitizadora a adoção de melhores esforços para sua obtenção; e

- (xxv) Comprovar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Existentes, que o correspondente Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes foi celebrado; e
- (xxvi) Comprovar, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Existentes, renováveis por iguais e sucessivos períodos desde que cumpridas as eventuais exigências formuladas pelo respectivo cartório, que o correspondente Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes foi devidamente registrado na matrícula do Imóvel (Garantia).

14.1.1. Sem prejuízo do disposto no item (xxii) da Cláusula 14.1. acima, caso a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário venham a ser compelidos, por determinação de autoridade competente, inclusive órgãos reguladores e autorreguladores, fiscalizatórios, administrativos ou pelo Poder Judiciário, a apresentar ou compartilhar quaisquer das informações mencionadas nesta cláusula, ficam desde já autorizados a fazê-lo, limitando-se ao estritamente necessário ao cumprimento da referida obrigação.

CAPÍTULO DECLARAÇÕES

15.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, 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) Dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;
- (vi) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (vii) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;
- (viii) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (ix) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (x) 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;
- (xi) Não dependem economicamente de qualquer uma das Partes;
- (xii) Não se encontra (e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (xiii) Tem todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e

municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

- (xiv) Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;
- (xv) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (xvi) 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; e
- (xvii) Foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistidas por advogados durante toda a referida negociação.

15.2. Declarações da Devedora e dos Garantidores. A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

- (i) As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (ii) Não omitiu nem omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;
- (iii) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se aplicável), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (iv) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;
- (v) Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer

outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;

- (vi) A presente Emissão de Notas (e, conseqüentemente a emissão dos CRI) não desenquadra quaisquer índices de endividamento previstos em eventuais operações que envolvem as Devedoras e os Garantidores;
- (vii) Não há qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar os direitos e obrigações assumidos neste instrumento;
- (viii) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
- (ix) As informações relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (x) As informações financeiras disponibilizadas à Securitizadora, em todos os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira mais atual e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (xi) Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste instrumento (se aplicável), bem como com a forma de todos os cálculos estipulados neste instrumento, os quais foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xii) Cumpre e seguirá cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, as quais estão válidas e vigentes;
- (xiii) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração,

se existentes, agindo em nome e em benefício da Devedora, dos Garantidores, suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

- (xiv) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado;
- (xv) Não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;
- (xvi) Não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente instrumento, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma;
- (xvii) Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não existe contra si e/ou contra suas Controladas, e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, agindo em nome e em benefício da Devedora, dos Garantidores, suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xviii) Cumpre, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, conforme aplicáveis à condução de seus negócios, em especial os termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social; e
- (xix) Tem conhecimento e concorda, expressamente, que os Documentos da Operação poderão ser disponibilizados aos Titulares dos CRI.

15.3. Declarações da Devedora e dos Garantidores sobre os Créditos Imobiliários, Garantias e Imóvel(is).

A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, a respeito dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do(s) Imóvel(is), na data da assinatura deste instrumento, que:

- (i) Com exceção dos Ônus em razão das Obrigações Existentes, os bens e direitos objeto das

Garantias estão, na presente data, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, daqueles constituídos em garantia das Operações, salvo por aqueles previstos neste instrumento e nos respectivos Contratos de Garantia;

- (ii) As obras do(s) Imóvel(is) são/serão (conforme aplicável) realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;
- (iii) Não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao(s) Imóvel(is) ou as Unidades que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios;
- (iv) Não existe processo de desapropriação e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is) ou as Unidades, ou, ainda, à alguma área adjacente;
- (v) O(s) Imóvel(is) não estão localizados em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;
- (vi) O(s) Imóvel(is) atendem à legislação ambiental bem como e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no(s) Imóvel(is), de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
- (vii) Não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao(s) Imóvel(is);
- (viii) Na hipótese de passarem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is), responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (ix) Garantirá à Securitizadora, ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração deste instrumento, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa ao(s) Imóvel(is), às Garantias, à Devedora e aos Garantidores;
- (x) A preservação do Aval e do valor do crédito previstos neste instrumento foram causa fundamental para a realização da Operação e para que a Securitizadora concordasse com

a concessão do crédito à Devedora;

- (xi) A Devedora está apta a figurar como Devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo:
- (a) ter como setor principal de atividade da devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis da Devedora;
 - (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e
 - (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118;
- (xxvii) Os Garantidores estão aptos a figurar como garantidores 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) ter como setor principal de atividade o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora;
 - (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas Controladas, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.
- (xxviii) A destinação dos recursos obtidos com a Emissão ocorrerá em conformidade com a Resolução CMN 5.118 e com a Resolução CVM 60; e
- (xxix) Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que

dispense esta exigência.

15.4. Diligência. As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento das respectivas Partes a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

15.5. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data, na(s) Data(s) de Integralização (CRI) e durante a Operação.

CAPÍTULO INDENIZAÇÃO

16.1. Indenização. A Devedora obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste instrumento, consoante decisão judicial transitada em julgado.

16.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Devedora, em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda e dano, incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento. As estipulações de indenização previstas acima deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.

16.1.2. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora, os montantes restituídos.

16.1.3. O pagamento da indenização acima será realizado pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

16.2. Securitizadora Indene. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente

envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo, negligência, imprudência e imperícia da Securitizadora, conforme decisão judicial transitada em julgado. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados pela Securitizadora.

16.3. Término. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste instrumento.

CAPÍTULO

DIREITO DE RETENÇÃO

17.1. Direito de Retenção. As Partes concordam, desde já, que, independentemente do disposto neste instrumento, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Devedora e/ou aos respectivos Garantidores será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização houver uma obrigação pecuniária prevista no âmbito dos Documentos da Operação descumprida por parte da Devedora e/ou dos Garantidores. Para as obrigações não pecuniárias, será avaliado caso a caso, conforme os respectivos prazos de cura e evidências de melhores esforços para resolução do descumprimento. O disposto aqui vale, inclusive, para eventuais Integralizações (CRI) e, consequentemente, Integralizações (NC) e Liberações, bem como para qualquer forma de devolução, pagamento e/ou reembolso.

CAPÍTULO

CESSÃO

18.1. Cessão. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder a um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização expressa da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia (CRI) e ressalvada a hipótese de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias aos Titulares dos CRI para fins de quitação dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

CAPÍTULO

TÉRMINO

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

19.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento (com consequente liberação das respectivas Garantias) para todos os fins de direito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do integral cumprimento das Obrigações Garantidas confirmado pelo Agente Fiduciário mediante temo de quitação dos CRI por ele emitido, o que por sua vez, deverá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

19.3. 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 de titularidade exclusiva da Devedora.

19.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação.

CAPÍTULO

Novação

20.1. Novação. As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que, a realização de alteração a qualquer dos termos ou condições previstos neste instrumento somente poderá ser considerada como uma novação por qualquer terceiro se (e somente se), nos termos do artigo 361 do Código Civil, o ânimo de novar das Partes for inequivocamente confirmado, por meio de declaração expressa de todas as Partes nesse sentido, constante no aditamento celebrado para a respectiva alteração. Assim, a menos que tal confirmação seja expressamente declarada pelas Partes no aditamento, como mencionado, eventual alteração dos termos e condições deste instrumento será simplesmente confirmação dos demais termos e condições já existentes e, portanto, não implicará em novação.

CAPÍTULO

REGISTROS

21.1. Arquivamentos (Atos Societários). O(s) Ato(s) Societário(s) será(serão) devidamente arquivado(s) na(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s), conforme indicada(s) no Anexo “Condições Precedentes”.

21.1.1. O(s) Ato(s) Societário(s) deve(m) ser celebrado(s) em data igual ou anterior à data de celebração do respectivo Documento da Operação cujas obrigações e celebração aprova(m).

21.1.2. O(s) protocolo(s) do(s) respectivo(s) Ato(s) Societário(s) perante a(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s) deve(m) ser realizado(s) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva celebração.

21.1.3. O(s) arquivamento(s) do(s) Ato(s) Societário(s) deve(m) ser concluído(s) em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo protocolo.

21.2. Exigências. A Devedora e os Garantidores se comprometem a atender todas as eventuais exigências formuladas pelo respectivo cartório, Junta Comercial, órgão e/ou autoridade aplicável, conforme o caso, de forma tempestiva e diligente.

21.3. Prorrogação. Um determinado prazo de registro, de arquivamento e/ou de averbação previsto neste Capítulo será automaticamente prorrogado, uma única vez, por igual período (conforme aplicável), exclusivamente em caso de exigências apresentadas pelo respectivo cartório, Junta Comercial, órgão e/ou autoridade aplicável, conforme o caso e desde que a Devedora comprove que esteja envidando os melhores esforços para o cumprimento das exigências.

21.4. Comprovação. As cópias dos protocolos, registros, arquivamentos e/ou averbações previstos neste Capítulo devem ser entregues pela Devedora e respectivos Garantidores à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização ou obtenção, conforme o caso.

21.5. Obrigações de Registro. A responsabilidade pela realização dos protocolos, registros e averbações previstos neste capítulo é da Devedora e dos respectivos Garantidores, sendo que, em qualquer hipótese, todo e qualquer custo ou despesa envolvido no aqui disposto será de responsabilidade exclusiva da Devedora.

21.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, caso a Devedora e respectivos Garantidores, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação, conforme o caso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei (e no presente negócio jurídico) pelo inadimplemento, proceder ao protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação descumprido.

CAPÍTULO COMUNICAÇÕES

22.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, serão realizados mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com “aviso de recebimento”), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado por escrito.

Vitacon Participações S.A.

Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Alexandre Lafer Frankel

Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César

CEP 01.414-001, São Paulo, SP

At.: André Frankel / Jessica Knoblich

Telefone: (11)3588-4700

E-mail: andre.frankel@vitacon.com.br; jessicaknoblich@vitacon.com.br

Companhia Província de Securitização

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

CEP 04.571-925, São Paulo, SP

At.: Monica Fujii/Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

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

22.1.1. 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 Emissão 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 em sua página na rede

mundial de computadores (<https://vortx.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortx.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

22.1.2. “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortx.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

22.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; ou (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

22.2.1. 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.

22.2.2. A Devedora e os respectivos Garantidores concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula à Devedora e/ou a um Garantidor serão consideradas devidamente realizada para todos (Devedora e Garantidores), mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por um deles, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

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

22.3.1. 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.

22.4. Comunicações e Autorização para Inclusão da Blue 3. A Devedora autoriza expressamente a Securitizadora a incluir a Blue 3 em todas as comunicações, notificações, avisos e trocas de informações relacionadas à presente emissão, bem como aos documentos e operações dela decorrentes, incluindo, mas não se limitando a, correspondências eletrônicas, ofícios, notificações extrajudiciais, relatórios de acompanhamento e demais interações com as partes envolvidas na operação.

22.4.1. A Devedora reconhece que a Blue 3 não é parte deste instrumento, sendo sua inclusão nas comunicações realizada unicamente em razão da presente autorização específica, para fins de acompanhamento da operação, sem que tal participação implique qualquer direito, obrigação, responsabilidade ou ingerência sobre os atos, decisões ou deliberações da Securitizadora ou da Devedora.

22.4.2. A Devedora obriga-se a assegurar que a Blue 3 manterá estrito sigilo e confidencialidade sobre todas as informações e comunicações que venha a receber em decorrência desta autorização, utilizando-as exclusivamente para fins de acompanhamento da operação, sendo

vedada sua divulgação a quaisquer terceiros sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora e da própria Devedora.

CAPÍTULO DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1. 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.

23.2. 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.

23.3. 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.

23.4. 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.

23.4.1. 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.

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

23.5. 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 envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

23.6. 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.

23.7. 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) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (vii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;
- (viii) Atender exigências apresentadas por cartórios, 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.

23.8. 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.

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

23.10. 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.

23.11. 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.

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

23.13. Proteção de Dados. A Devedora e os Garantidores consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

23.14. 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 13.874, 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.

23.15. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei 14.063, na MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 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.

23.15.1. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

23.15.2. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este instrumento como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de

modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste instrumento, bem como os demais efeitos produzidos por este instrumento desde a data indicada ao final deste instrumento.

CAPÍTULO
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

23.15. 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.

23.16. 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, 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.

São Paulo, 24 de novembro de 2025.

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

Vitacon Participações S.A.

Nome: Alexandre Lafer Frankel
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 269.120.538-07
E-mail: ceo@vitacon.com.br

Companhia Província de Securitização

Nome: Leticia Viana Rufino
Cargo: Diretora
CPF n.º: 332.360.368-00
E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br

Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Nome: Alexandre Lafer Frankel
Cargo: Administrador
CPF n.º: 269.120.538-07
E-mail: ceo@vitacon.com.br

Alexandre Lafer Frankel

CPF n.º: 269.120.538-07
E-mail: ceo@vitacon.com.br

ANEXO
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
1	22/12/2025	0,0000%	Sim	Não
2	21/01/2026	0,0000%	Sim	Não
3	23/02/2026	0,0000%	Sim	Não
4	23/03/2026	0,0000%	Sim	Não
5	22/04/2026	0,0000%	Sim	Não
6	21/05/2026	0,0000%	Sim	Não
7	23/06/2026	0,0000%	Sim	Não
8	22/07/2026	0,0000%	Sim	Não
9	21/08/2026	0,0000%	Sim	Não
10	23/09/2026	0,0000%	Sim	Não
11	21/10/2026	0,0000%	Sim	Não
12	23/11/2026	0,0000%	Sim	Não
13	22/12/2026	0,0000%	Sim	Não
14	21/01/2027	0,0000%	Sim	Não
15	23/02/2027	0,0000%	Sim	Não
16	23/03/2027	0,0000%	Sim	Não
17	20/04/2027	0,0000%	Sim	Não
18	21/05/2027	0,0000%	Sim	Não
19	23/06/2027	0,0000%	Sim	Não
20	21/07/2027	0,0000%	Sim	Não
21	23/08/2027	0,0000%	Sim	Não
22	22/09/2027	0,0000%	Sim	Não
23	21/10/2027	0,0000%	Sim	Não
24	23/11/2027	0,0000%	Sim	Não
25	22/12/2027	0,0000%	Sim	Não
26	21/01/2028	0,0000%	Sim	Não
27	23/02/2028	0,0000%	Sim	Não
28	22/03/2028	0,0000%	Sim	Não
29	20/04/2028	0,0000%	Sim	Não
30	23/05/2028	0,0000%	Sim	Não
31	21/06/2028	0,0000%	Sim	Não
32	21/07/2028	0,0000%	Sim	Não
33	23/08/2028	0,0000%	Sim	Não
34	21/09/2028	0,0000%	Sim	Não
35	23/10/2028	0,0000%	Sim	Não
36	22/11/2028	0,0000%	Sim	Não
37	20/12/2028	0,0000%	Sim	Não
38	23/01/2029	0,0000%	Sim	Não
39	21/02/2029	0,0000%	Sim	Não
40	21/03/2029	0,0000%	Sim	Não
41	23/04/2029	0,0000%	Sim	Não
42	23/05/2029	0,0000%	Sim	Não
43	21/06/2029	0,0000%	Sim	Não
44	23/07/2029	0,0000%	Sim	Não
45	22/08/2029	0,0000%	Sim	Não
46	21/09/2029	0,0000%	Sim	Não
47	23/10/2029	0,0000%	Sim	Não
48	21/11/2029	0,0000%	Sim	Não
49	20/12/2029	0,0000%	Sim	Não
50	23/01/2030	100,0000%	Sim	Não

ANEXO
CONDIÇÕES PRECEDENTES

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Liberação possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que as Liberações somente serão realizadas se a comprovação da implementação integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido verificada pela Securitizadora.

1. Condições Precedentes (Liberação 1). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação 1 possa ocorrer:

Condição Precedente
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção do Contrato de AFI, Anúncio de Encerramento; do Anúncio de Início, Prospecto, Lâmina e Boletins de Subscrição (CRI) das demais séries da oferta dos CRI);
Inscrição da Securitizadora como titular das Notas perante o Escriturador;
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria Jurídica (Excel), emitido pelo assessor legal da Operação;
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal emitida pelo assessor legal da Operação, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora, assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;
Registro do Termo de Securitização na B3;
Emissão dos CRI em montante suficiente para realização do Montante Mínimo da respectiva Série e, consequentemente, da Liberação 1;
Admissão da respectiva série dos CRI para distribuição e negociação na B3;
Depósito das CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central;
Arquivamento do Ato Societário (Oceano Negro) na Junta Comercial de São Paulo;
Arquivamento do Ato Societário (Vitacon Participações) na Junta Comercial de São Paulo;
Arquivamento do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade perante a Junta Comercial de São Paulo;
Protocolo do(s) Contrato(s) de AFP aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP;
Protocolo do(s) Contrato(s) de CF aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP;
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora e pelos Garantidores;
Recebimento, pela Securitizadora, do Questionário de <i>Bring Down</i> devidamente assinado pela Devedora e pelos Garantidores;
Subscrição e integralização dos CRI (e, portanto, das Notas) em montante suficiente para realização do Montante Mínimo da respectiva Série e, consequentemente, da Liberação 1.

Observações:
**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 (Liberação 2). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação 2 possa ocorrer:

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes (Liberação 1);
Constatação, pela Securitizadora, de que após a realização da respectiva Liberação não haverá descumprimento da Razão de Garantia;
Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para realização da respectiva Liberação à Devedora;
Registro do(s) Contrato(s) de AFP aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP;
Registro do(s) Contrato(s) de CF aplicável(is) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP;
Recebimento, pela Securitizadora, do Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes;
Perfeita formalização do Contrato de AFI;
Protocolo do Contrato de AFI perante o 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

3. Condições Precedentes (Liberações (Fundo de Obras)). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que as Liberações (Fundo de Obras) à Devedora possam ocorrer:

Condição Precedente
Cumprimento integral e manutenção de todas as Condições Precedentes (Liberação 1 e 2);
Registro do(s) Contrato(s) de AFI aplicável(is) perante o 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
Constatação, pela Securitizadora, mediante o recebimento do Relatório de Medição a ser entregue pelo Agente de Medição, de que os recursos Liberação (Fundo de Obras) anterior, conforme aplicável, foram devidamente utilizados pela Devedora, nos termos deste instrumento;
Constatação, pela Securitizadora, de que após a realização da respectiva Liberação Fundo de Obras não haverá descumprimento da Razão de Garantia;

Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para realização da respectiva Liberação (Fundo de Obras) à Devedora;
Constatação, que o Relatório de Medição aplicável foi entregue à Securitizadora, e apresentou evolução de obra entre esta medição e a última, devidamente atualizada.

A(s) constatação(ões) prevista(s) acima será(ão) realizada(s) pela Securitizadora e exclusivamente com base em Relatórios de Medição e Relatórios de Monitoramento disponibilizados à Securitizadora.

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo (“**Destinação de Recursos**”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados pela Devedora, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Montante de recursos destinados ao empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	175.872	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Rua Mourato Coelho nºs 114,120-fundos,124, 126,132,134,140 e 148, Pinheiros, CEP 05417-000, São Paulo/SP	R\$ 0,00	NÃO	NÃO	Sim, registrada sob R.2 da matrícula 175.872	Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.098.223/0001-74
2	85.415 *	Ofício de Registro de Imóveis de Barueri	Av. Piracema, n.º 535 a 669 com Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 1221, Bairro Alphaville Industrial, Cidade de Barueri – Estado de São Paulo, CEP 06455-000	R\$ 110.000.000,00	SIM (PARCIALMENTE)	NÃO	NÃO	Cometa Dourado Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 49.509.556/0001-05

* Fração ideal do imóvel objeto da matrícula n.º 85.415 (“matrícula-mãe”), correspondente à futura unidade autônoma unidade comercial 04 do Complexo Imobiliário “Condomínio Shopping Center Tamboré”, a ser subdividida 03 (três) unidades autônomas (Unidade Torre 1, Unidade Torre 2 e Unidade Expansão Shopping), com área de terreno exclusivo de 8.296,86m², área de terreno comum de 3.289,86m², área de terreno total de 12.086,72m² e fração ideal de 7,5439% do domínio útil do imóvel a ser destacado da “matrícula-mãe”

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	78,30%
2	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	21,70%

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato ou comprovante de pagamento/transfêrencia e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos para fins de comprovação da aquisição dos Imóvel(is) Destinatário(s); contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s) e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.
5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.
6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.
7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.
8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, e com os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 Séries, da 104ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora, sendo certo que os Documentos de Destinação específicos utilizados para a presente Operação não foram e nem serão utilizados para comprovação de destinação de recursos de qualquer outra captação de recursos envolvendo a Devedora e/ou a respectiva Sociedade Destinatária.
9. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:
- (i) A Sociedade Destinatária é, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, controlada pela Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;
 - (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e
 - (iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.
10. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.
11. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de

Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

12. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

13. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

14. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), aplicando os melhores esforços para seguir de acordo com o cronograma indicativo e não vinculante constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

Imóvel	2º Semestre/25	1º Semestre/26	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27	1º Semestre/28	2º Semestre/28
1	R\$ 0,00	R\$ 7.366.060,11	R\$ 13.702.514,80	R\$ 12.902.927,60	R\$ 15.504.324,30	R\$ 5.290.419,38	R\$ 42.127,88
2	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 6.595.813,00	R\$ 8.595.813,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente no último dia dos meses subsequentes aos encerramentos dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 31 de junho de 2026 e o segundo em 30 de dezembro de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação: **{Qualificação da Devedora}**, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}
Total destinado no semestre								{=} %
Valor desembolsado								R\$ {=}
Saldo a destinar								R\$ {=}
Valor Total da Operação								R\$ {=}

Declaro que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

15. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), observadas as regras, procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

18. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

19. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

ANEXO
DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1: Despesas Iniciais

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral	% Despesa
Assessor Legal	NFA	Fixo	R\$ 138.000,00	14,53%	R\$ 161.460,16	0,2307%
Assessor Legal	Fass	Fixo	R\$ 20.000,00	15,07%	R\$ 23.548,80	0,0336%
Fee de Originação*	Blue Capital	Fixo	0%	0,00%	R\$ -	
Prospectos Diagramação	Luz Capital Markets	Fixo	R\$ 12.000,00	0,00%	R\$ 12.000,00	0,0171%
Coordenador Líder	Província	Fixo	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31	0,0402%
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 30.000,00	11,15%	R\$ 33.764,77	0,0482%
Escrituração de NC - Implantação	Vortex	Fixo (por NC)	R\$ 1.000,00	14,25%	R\$ 1.166,18	0,0017%
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Vortex	Fixo	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90	0,0083%
Registro / Custodiante da CCI	Oxy	Fixo	R\$ 5.400,00	9,65%	R\$ 5.976,76	0,0085%
Análise Orçamentária	Trinus	Fixo	R\$ 6.500,00	14,25%	R\$ 7.580,17	0,0108%
Auditoria de Recebíveis	NEO	Fixo - R\$ 50 por Contrato	R\$ 5.950,00	14,25%	R\$ 6.938,78	0,0099%
Tombstones	PoliCristal	Fixo	R\$ 6.000,00	0,00%	R\$ 6.000,00	0,0086%
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,0039680%	0,00%	R\$ 2.777,60	0,0040%
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,0027780%	0,00%	R\$ 9.919,00	0,0142%
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,0230000%	0,00%	R\$ 16.100,00	0,0230%
Registro CCI	B3	% da CCI	0,0010000%	0,00%	R\$ 700,00	0,0010%
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,0300000%	0,00%	R\$ 21.000,00	0,0300%
Conta Escrow - 1ª Parcela Mensal	Vortex	Fixo	R\$ 800,00	16,33%	R\$ 956,14	0,0014%
Escrituração da Nota Comercial - 1ª Parcela Anual	Vortex	Fixo	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08	0,0100%
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Vortex	Fixo	R\$ 16.000,00	14,25%	R\$ 18.658,89	0,0267%
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25	0,0028%
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,69	0,0064%
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00	0,0001%
				Total	R\$ 376.029,50	0,5372%

Tabela 2: Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral	% Despesa
Agente Fiduciário	Vortex	Anual	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91	0,0253%
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Vortex	Semestral	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	0,0019%
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25	0,0028%
Escrituração da Nota Comercial	Vortex	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	0,0095%
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,69	0,0064%

Monitoramento de Recebíveis	NEO	Mensal - R\$ 5,50 por Contrato	R\$	2.000,00	14,25%	R\$	2.332,36	0,0033%
Medição de Obra	Trinus	Mensal	R\$	4.000,00	14,25%	R\$	4.664,72	0,0067%
Conta Escrow	Vortex	Mensal	R\$	800,00	9,65%	R\$	885,45	0,0013%
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$	79,00	0,00%	R\$	79,00	0,0001%
Agente Liquidante	Vortex	Mensal	R\$	550,00	0,00%	R\$	550,00	0,0008%
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$	270,00	0,00%	R\$	270,00	0,0004%
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$	3.000,00	14,25%	R\$	3.498,54	0,0050%
Custódia da CCI	B3	Mensal		0,0011000%	0,00%	R\$	770,00	0,0011%
Custódia do CRI	B3	Mensal		0,0008000%	0,00%	R\$	560,00	0,0008%
					Total	R\$	45.725,94	0,0653%

(1) Despesas. As Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes listadas na tabela acima serão arcadas indiretamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Iniciais serão descontadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do valor de desembolso da primeira Integralização (CRI); e (ii) as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, o Fundo de Despesas será recomposto de acordo com a Cascata de Pagamento e, na sua insuficiência, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

- (i) A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) à (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:
- (a) pela Emissão e Distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;
 - (c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto 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 Assembleias (NC) e/ou Assembleias (CRI) ("Assembleias") 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 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;
 - (d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) 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;
 - (e) as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(c)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
 - (f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento deste Termo de Emissão, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die; e

- (g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de “abort fee”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

(i) Remuneração do Agente Fiduciário.

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

- (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida após um ano do pagamento após um ano do pagamento da alínea “a”, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI 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. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;
- (c) Parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) pela verificação da Destinação de Recursos, nos termos do Anexo “Destinação de Recursos”, previsto no Lastro, sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2026, a segunda em 30 de julho de 2026 e as demais a cada semestre, sendo que as parcelas serão devidas até o cumprimento integral da Destinação de Recursos oriundos do Lastro, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “(c)” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar;
- (d) Caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou conference call, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demande a participação do Agente Fiduciário em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, 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 (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação

em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

- (e) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleias.

(ii) Remuneração do Escriturador das Notas.

- (a) pelo Registro, será devida parcela única de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a ser paga ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento; e
- (b) pela Escrituração, serão devidas parcelas anuais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) devida após um ano do pagamento da alínea “a”, devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas anualmente nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI.

As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta operação, caso o Escriturador das Notas ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração esta que será calculada *pro rata die*.

(iii) Remuneração do Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

- (a) Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (b) Pela remuneração do Escriturador, o valor de R\$ 275,00 (duzentos e setenta e cinco reais) mensais, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e no mesmo dia dos meses subsequentes;
- (c) O Escriturador possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado

eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização; e

- (d) O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.
- (iv) Remuneração do Agente Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização). O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.
- (a) A remuneração do Agente Liquidante será no montante equivalente a R\$ 275,00 (duzentos e setenta e cinco reais) mensais, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e no mesmo dia dos meses subsequentes;
- (b) O Agente Liquidante possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização;
- (c) O Agente Liquidante poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços de agente liquidante, (ii) se a Emissora ou o Agente Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente Liquidante deve ser contratado pela Emissora, observada a obrigação do Agente Liquidante de manter a prestação dos serviços até a sua efetiva substituição;
- (d) as parcelas citadas nos itens (i) a (iv) acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

- (e) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36;
- (f) As parcelas de remuneração citadas acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes; e
- (g) 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.

(v) Remuneração da Instituição Custodiante da CCI.

A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

- (a) *Registro e Implantação das CCI.* Pela implantação e registro das CCI, será devido o valor único de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) por CCI, totalizando R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) *Custódia das CCI.* Pela custódia das CCI, será devido o valor anual de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI.
- (c) Para eventual aditamento das CCI, parcela no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), pela hora trabalhada, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema de negociação.

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

As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Obrigações Garantidas, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(vi) Remuneração do Auditor Independente.

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

(vii) Remuneração do 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 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 (a) pela auditoria de recebíveis o valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por Contrato de Venda e Compra, sendo o piso mínimo no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga em parcela única e (b) pelo monitoramento de recebíveis o valor de R\$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos) por Contrato de Venda e Compra, sendo o piso mínimo mensal no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a serem pagas mensalmente, ambos valores serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die;
- (ix) Remuneração do Agente de Medição. A remuneração do Agente de Medição, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação para (a) análise orçamentária, o valor de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) a ser paga em parcela única; e (b) medição de obra, o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a serem pagas mensalmente, ambos valores serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die;
- (x) Remuneração do Originador/Estruturador. A remuneração do Originador/Estruturador a título de honorários pela originação e estruturação será aquela prevista no Contrato de Consultoria, e paga na forma e prazo previsto no Contrato de Consultoria.
- (xi) Remuneração do Assessor Legal. A parcela única da remuneração do assessor legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação ou em até 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro. O valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas ou trabalhos realizados fora do escopo, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável, e nesse caso, os valores adicionais serão pagos, pela Securitizadora, com recursos do patrimônio separado dos CRI, incluindo aqueles existentes no Fundo de Despesas.
- (xii) Remuneração da B3. A primeira parcela (implantação) da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI e da CCI, no respectivo valor mencionado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação.
- (xiii) Taxas e Emolumentos. Todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação, nos respectivos valores mencionados na Tabela “Despesas Iniciais”, acima.

Exclusivamente em relação à taxa de registro da oferta CRI perante a CVM, esta será paga diretamente pela Devedora, com recursos próprios, ainda que o valor da referida taxa conste da Tabela “Despesas Iniciais”, acima.

II. Demais Despesas Recorrentes

- (i) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou que sejam efetivamente necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos

seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

- (ii) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (iii) 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;
- (iv) 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;
- (v) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mas não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (viii) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação, na medida do quanto exigido por lei, regulamento e/ou Documentos da Operação;
- (ix) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (x) 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;
- (xi) 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 constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (xii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no Anexo “Despesas da Operação” do presente instrumento.
- (xiii) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(2) **Responsabilidade pelas Despesas da Operação**

(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

- (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, bem como eventuais despesas necessárias para a manutenção, cobrança ou gestão dos Direitos Creditórios e das Garantias;
- (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, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (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 da Devedora, 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
FÓRMULAS

- (1) **Remuneração.** A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive) ou da Data de Pagamento (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde:

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

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

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 de ordem *k*, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

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

$$Fator Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = (i) 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) para as Notas (Série 1); (ii) 2,84% (dois inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) para as Notas (Série 2); e (iii) 2,83% (dois inteiros e oitenta e três centésimos por cento) para as Notas (Série 3);

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no 1º período de capitalização será acrescido 2 Dias Úteis a título de prêmio.

Para fins de cálculo da remuneração:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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;

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 25 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26 e 25 são Dias Úteis; e

Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

Indisponibilidade da Taxa DI

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva;

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (CRI) para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração;

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade; e

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI) mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente

cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada

- (2) **Amortização.** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNE \times TAI$$

Onde:

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

VNE = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o “Anexo – Cronograma de Pagamentos”.

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

$$RG = \frac{\text{Recebíveis à VP} + \text{Estoque}}{\text{SD CRI} + \text{Saldo de Obras} - \text{Fundos}} \geq 130\%$$

Onde:

RG = Razão de Garantia

Recebíveis à VP = Direitos Creditórios Elegíveis¹, trazidos à Valor Presente pela taxa da Série 1;

Estoque = Estoque precificado conforme abaixo:

1. A partir do início das vendas, pelo histórico de vendas dos últimos 6 (seis) meses;
2. Caso não haja venda no período acima estipulado ou o início das vendas tenha se dado em período inferior ao estabelecido, pelo valor médio das vendas apurado pelo Agente de Monitoramento de carteira desde o início das vendas; e
3. Caso não haja histórico de vendas, pelo valor da tabela de vendas informada pela Emitente.

SD CRI = Saldo Devedor do CRI;

Saldo de obras = Saldo financeiro necessário para a conclusão das obras do(s) Empreendimento(s);

Fundos = Saldo dos recursos da Operação mantidos no Fundo de Reserva, no Fundo de Despesas e no Fundo de Obras, bem como qualquer outro valor retido na Conta Centralizadora, Conta Vinculada e o Patrimônio Separado.

Nota: 1 - Contratos elegíveis são aqueles com inadimplência inferior a 90 dias ou menos de três parcelas vencidas.

ANEXO
SEGUROS

Seguro de Engenharia	
Coberturas	Limites Mínimos de Garantia (R\$)
Obras Civas em Construção e Instalações e Montagens OCC/IM; Erro de projeto; Incêndio após término de obra (30 dias) – Cobertura Básica	R\$ 54.808.374,07
Seguro Responsabilidade Civil	
Coberturas	Limites Mínimos de Garantia (R\$)
Resp. Civil – Obras Civas e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos, incluindo: (i) Erro de Projeto – OC + IM; (ii) Lucros cessantes de terceiros; (iii) Demolições (quando aplicável); (iv) Resp. Civil Geral e Cruzada, com fundação; (v) Danos Materiais causados ao Proprietário da obra; (vi) Danos Morais ao Proprietário da obra; (vii) Poluição Súbita; (viii) Despesas de defesa em Juízo; e (ix) Cobertura Adicional para danos pessoais ou materiais causados a equipamentos ou veículos de terceiros, quando estacionados ou circulando nas vias adjacentes a obra.	R\$ 54.808.374,07

ANEXO

CRONOGRAMA DE OBRAS

PROJEÇÃO (OCEANO NEGRO)				
MÊS**	PREVISTO MENSAL (%)	PREVISTO ACUM (%)	PREVISTO MÊS (R\$)	PREVISTO ACUM (R\$)
Mês 1	1,28%	1,28%	R\$ 700.093,77	R\$ 700.093,77
Mês 2	2,41%	3,69%	R\$ 1.320.694,21	R\$ 2.020.787,98
Mês 3	3,70%	7,39%	R\$ 2.026.836,50	R\$ 4.047.624,47
Mês 4	2,10%	9,48%	R\$ 1.150.335,67	R\$ 5.197.960,14
Mês 5	2,01%	11,49%	R\$ 1.099.564,13	R\$ 6.297.524,27
Mês 6	1,97%	13,46%	R\$ 1.081.680,78	R\$ 7.379.205,05
Mês7	3,63%	17,09%	R\$ 1.988.370,03	R\$ 9.367.575,08
Mês8	4,52%	21,61%	R\$ 2.477.520,42	R\$ 11.845.095,50
Mês9	4,62%	26,23%	R\$ 2.533.837,17	R\$ 14.378.932,68
Mês10	4,33%	30,56%	R\$ 2.372.123,50	R\$ 16.751.056,18
Mês11	3,87%	34,43%	R\$ 2.119.499,74	R\$ 18.870.555,92
Mês12	4,05%	38,48%	R\$ 2.221.399,31	R\$ 21.091.955,23
Mês13	4,29%	42,77%	R\$ 2.348.770,53	R\$ 23.440.725,76
Mês14	4,93%	47,70%	R\$ 2.702.115,99	R\$ 26.142.841,76
Mês15	4,75%	52,45%	R\$ 2.603.064,83	R\$ 28.745.906,59
Mês16	5,19%	57,63%	R\$ 2.842.087,39	R\$ 31.587.993,98
Mês17	4,40%	62,03%	R\$ 2.409.748,86	R\$ 33.997.742,84
Mês18	5,49%	67,52%	R\$ 3.008.645,42	R\$ 37.006.388,26
Mês19	4,34%	71,86%	R\$ 2.379.963,25	R\$ 39.386.351,51
Mês20	4,69%	76,55%	R\$ 2.570.273,19	R\$ 41.956.624,70
Mês21	5,01%	81,56%	R\$ 2.746.990,06	R\$ 44.703.614,77
Mês22	4,56%	86,12%	R\$ 2.499.749,62	R\$ 47.203.364,39
Mês23	4,20%	90,33%	R\$ 2.302.955,76	R\$ 49.506.320,15
Mês24	4,41%	94,74%	R\$ 2.418.404,72	R\$ 51.924.724,87
Mês25	3,01%	97,75%	R\$ 1.650.806,07	R\$ 53.575.530,94
Mês26	1,12%	98,88%	R\$ 616.421,56	R\$ 54.191.952,50
Mês27	1,12%	100,00%	R\$ 616.421,56	R\$ 54.808.374,07

** O cronograma terá início com a emissão do primeiro Relatório de Medição.

ANEXO

MODELO DE RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

À {Securitizadora}

{==}

CEP {==}, {==}, {==}

At: {==}

Período: {==}/{==}/{==} até {==}/{==}/{==}

Tema	Conteúdo
<u>Relatórios de Vendas e Recebimento</u>	- Unidade (Torre, Bloco, Unidade) - Nome Cliente - Número do Contrato - Data da Venda - Valor Original do Contrato
<u>Relatório de Recebíveis (analítico, por parcela)</u>	- Unidade (Torre, Bloco, Unidade) - Nome Cliente - Número do Contrato - Número da Parcela - Data de Vencimento - Data do Pagamento - Valor Original da Parcela - Valor Corrigido da Parcela - Valor Pago Parcela - Valor de Multa/Juros - Valor da permuta financeira
<u>Relatório de Distratos</u>	- Unidade (Torre, Bloco, Unidade) - Nome Cliente - Número do Contrato - Data do Distrato - Valor de Devolução
<u>Relatório Extrato Bancário</u>	- Relação de Pagamentos e Recebimentos Conciliado com Conta Bancária - Lançamentos Segregados de Acordo com o Plano de Contas
<u>Fluxo de Caixa</u>	Revisão do Fluxo de Caixa Completo com Valores Incorridos e Reprojeção dos Valores à Incorrer
<u>Relatórios Complementares</u>	Balancetes.
<u>Relatório – Gestão de Cobrança</u>	- Relatório com Posição de Inadimplência e Etapa de Cobrança - Projeções de Distratos.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO

MODELO DE RELATÓRIO DA DEVEDORA

Ao {Agente de Monitoramento}

{==},

CEP {==}, {==}, {==}

At: {==}

Período: {==}/{==}/{==} até {==}/{==}/{==}

Documentos Iniciais	
1	Ata da eleição dos representantes do patrimônio de afetação
2	Matrícula do imóvel
3	Minuta padrão dos contratos de compra e venda
4	Plano de contas financeiro padrão
5	Quadro de áreas do empreendimento
6	Todos os compromissos de compra e venda
7	Contrato social ou Estatuto social
8	Extratos bancários desde o início do empreendimento
9	Relatório de Contas Pagas desde o início do empreendimento
10	Relatório de Contas Recebidas desde o início do empreendimento
11	Estudo de viabilidade do Projeto
12	Lista de premissas operacionais
13	Tabela de venda do lançamento

Documentos Recorrentes de Envio Mensal	
1	Composição suporte das contas patrimoniais (mês -1)
2	Balancete fiscal (mês -1)
3	Documentos comerciais (QR's, distratos e aditivos)
4	Extrato completo de clientes
5	Tabela de vendas
6	Extratos bancários (contas correntes e aplicações)
7	Contrato e aditivos de financiamento
8	Razão contábil (mês -1)
9	Relatório de contas recebidas
10	Relatório de contas pagas

Documentos Recorrentes de Envio Trimestral	
1	Certidão estadual ou detalhamento das pendências
2	Certidão municipal ou detalhamento das pendências
3	Certidão federal ou detalhamento das pendências
4	Certidão Trabalhista ou detalhamento das pendências
5	Certidão do FGTS ou detalhamento das pendências

ANEXO

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO (NC)

Devedora

Vitacon Participações S.A., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das Notas (“**Devedora**”).

Subscritor

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 de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora (“**Província**” ou “**Securitizadora**”).

Características da Emissão

Foram emitidas 70.000 (setenta mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) em 25 de novembro de 2025 (“**Notas**”) por meio da celebração do Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A. (“**Lastro**”).

A emissão das Notas se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Notas serão vinculados como lastro.

A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”).

Os CRI serão objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM n.º 20, de 11 de maio de 2021.

A emissão das Notas foi realizada e o Lastro foi celebrado com base nas deliberações tomadas nos atos societários da Devedora e Garantidores, conforme aplicável, por meio da qual se aprovou, dentre outros temas, a emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto na Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.

Cálculo da Subscrição

<u>Qtde. de Notas subscritas</u>	<u>Série das Notas Subscritas</u>	<u>Valor Nominal Unitário:</u>	<u>Valor de integralização:</u>
{==}	Série {==}	R\$ {==} ({==} reais)	Conforme previsto no Termo

Integralização

A Securitizadora, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Lastro, firmado, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão, privada, da Devedora. A integralização de Notas ocorrerá na forma, periodicidade e valores previstos no Lastro.	
Declaro, para todos os fins: (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; e (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Lastro.	Declaro, para todos os fins: (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Lastro; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização de Notas não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998.
{Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição}	{Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição}
Vitacon Participações S.A.	Companhia Província de Securitização
<u>Informações Adicionais</u>	

Para informações adicionais sobre a Emissão, os interessados deverão dirigir-se à Devedora e à Securitizadora nos endereços indicados abaixo:

Devedora:

Vitacon Participações S.A.

Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César

CEP 01.414-001, São Paulo, SP

At.: André Frankel / Jessica Knoblich

Telefone: (11)3588-4700

E-mail: andre.frankel@vitacon.com.br; jessicaknoblich@vitacon.com.br

Securitizadora:

Companhia Província de Securitização

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

CEP 04.571-925, São Paulo, SP

At.: Monica Fujii/Roberto Saka

Telefone: (11) 5504-1980

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

ANEXO
CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS

O(A)(Os)(As) **COMPRADOR(A,ES,AS)**, declara(m) ter ciência e concorda(m) expressamente de que a **VENDEDORA** obteve financiamento para custeio da construção, junto a Companhia Província de Securitização, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("**SECURITIZADORA**"), oferecendo à Securitizadora, em garantia da dívida, a alienação fiduciária do terreno objeto do presente e suas acessões e/ou promovendo a cessão (inclusive, fiduciária) dos créditos decorrentes da comercialização das unidades do empreendimento, com o que o(a)(os)(as) **COMPRADOR(A,ES,AS)** desde já concorda(m) e autoriza(m), estando ainda ciente(s) e de acordo quanto ao fato da presente avença estar subordinada aos procedimentos de aprovação junto à Securitizadora, credora da **VENDEDORA**, mesmo na hipótese de pagamento com recursos próprios do(a)(os)(as) **COMPRADOR(A,ES,AS)**, bem como que eventuais cobranças (incluindo a emissão de boletos bancários) poderão ser realizadas diretamente pela Securitizadora, independentemente da formalização de qualquer instrumento adicional. Ainda, declara(m) ter ciência e concorda(m) que as parcelas do preço da comercialização das unidades serão pagas através de boletos de cobrança bancária enviados pela **VENDEDORA**, emitidos em nome da Securitizadora, e os valores deverão ser pagos exclusivamente em conta corrente de titularidade da Securitizadora.

Parágrafo Primeiro: O(A)(Os)(As) **COMPRADOR(A,ES,AS)**, concorda(m) expressamente que eventual garantia já instituída em favor da Securitizadora pela **VENDEDORA** permanecerá íntegra até a total liquidação das obrigações assumidas pela **VENDEDORA** junto a Securitizadora, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura deste instrumento.

Parágrafo Segundo: As parcelas do preço serão pagas através de boletos de cobrança bancária emitidos em nome da Companhia Província de Securitização, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("**SECURITIZADORA**"), boletos estes enviados pela **VENDEDORA** para o endereço eletrônico (e-mail) informado pelo **COMPRADOR** na ficha cadastral e, caso ocorra qualquer problema com o recebimento do referido e-mail até a véspera do vencimento da parcela do preço, o pagamento deverá ser realizado no escritório da **VENDEDORA**, entre 9h e 15h, ou de outra forma a ser por ela expressamente determinada, sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma, que, se porventura realizados, serão considerados não efetivados, ficando a **VENDEDORA** autorizada a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora do **COMPRADOR**

ANEXO
MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLÊNCIA E VERACIDADE

{Local}, {Data}

À

{Razão Social da Securitizadora}.

Endereço da Securitizadora}

CEP {CEP da Securitizadora}, {Cidade}, {UF}

CNPJ n.º {Número de CNPJ da Securitizadora}

Ref.: **Oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da {Número da Emissão dos CRI} emissão, em {Número de Séries dos CRI} séries, da {Razão Social da Securitizadora}, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}**

{Razão Social da Devedora}, sociedade com sede na {Endereço da Devedora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Devedora} neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“**Devedora**”), bem como o **{Garantidor 1}**, {qualificação completa} (“{Garantidor 1}”), o **{Garantidor 2}**, {qualificação completa} (“{Garantidor 2}”) e **{Garantidor 3}**, {qualificação completa} (“{Garantidor 3}”) no âmbito da {Número de Emissão dos CRI} emissão, em {Número de Séries dos CRI} séries, de certificados de recebíveis imobiliários da {Razão Social da Securitizadora}, sociedade com sede na {Endereço da Securitizadora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Securitizadora} (“**Securitizadora**”), os quais serão (i) objeto de distribuição pública de colocação, sob regime de {Regime de Colocação}, perfazendo o montante total de R\$ {Valor Total da Oferta} (“**CRI**” e “**Oferta**”, respectivamente), que terá o(a) **{Razão Social do Intermediário Líder}**, sociedade com sede na {Endereço do Intermediário Líder}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Intermediário Líder} como Intermediário Líder (“**CRI**”, “**Intermediário Líder**” e “**Oferta**”, respectivamente); (ii) lastreados em créditos imobiliários oriundos das {Debêntures/Notas Comerciais} escriturais emitidas pela Devedora por meio do {Definição do Lastro}, celebrado em {Data de Celebração do Lastro} pela Devedora, a Securitizadora e determinados garantidores previstos no referido instrumento (“**Lastro**”); e (iii) emitidos por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da(s) {Série(s) de CRI}ª Série(s) da {Número da Emissão dos CRI}ª Emissão da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}. (“**Termo de Securitização**”), celebrado em {Data de Celebração do Termo de Securitização} entre a Securitizadora e {Razão Social do Agente Fiduciário}, sociedade com sede na {Endereço do Agente Fiduciário}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Agente Fiduciário}; declara, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao(s) imóvel(is) envolvidos(s) na Operação, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;
- (ii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ter deixado de ser válida ou de ser obtida;
- (iii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;
- (iv) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido no Lastro;
- (v) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora, Garantidores, sua(s) sócia(s) e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação;
- (vi) Confirma neste ato que, todas as informações prestadas no Lastro e demais Documentos da Operação, e em qualquer outro documento relacionado à Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores

uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (vii) As informações prestadas à Securitizadora, para estruturação e coordenação da Oferta constituem todas as informações relevantes sobre a Devedora e os garantidores previstos no Lastro;*
- (viii) Cumpriu e cumprirá, conforme o caso, com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica;*
- (ix) Cumpriu com todas as condições precedentes estabelecidas nos Documentos da Operação, necessárias até a presente data;*
- (x) Não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, reputacional e/ou sobre seus resultados operacionais e suas atividades que não tenham sido informados à Securitizadora que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas à Securitizadora, no âmbito da Oferta, falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas;*
- (xi) É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas durante todo o prazo de duração da Oferta, a Devedora se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizar a Securitizadora, na medida em que for comprovada a devida perda e nos termos do Lastro, por eventuais prejuízos decorrentes de informações insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;*
- (xii) As declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação permanecem integralmente suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;*
- (xiii) Inexiste, na presente data, qualquer necessidade de aprovação ou notificação exigida da Devedora ou de quaisquer de suas investidas, controladas ou sociedades sob controle comum, derivada de contrato ou operação de que seja parte, para que se efetive a Oferta;*
- (xiv) Inexiste, na presente data, qualquer restrição ou impedimento da Devedora e/ou de seus respectivos representantes legais, conforme o caso, para a realização da Oferta;*
- (xv) Inexiste, na presente data, qualquer contrato, documento ou decisão, inclusive judicial, arbitral ou administrativa, que altere, limite ou modifique a validade, a eficácia ou a exequibilidade dos Documentos da Operação e das declarações prestadas pela Devedora nos documentos da Oferta;*
- (xvi) Não houve notificação, intimação ou citação sobre qualquer processo ou procedimento, que, se existente, seria relacionado nas certidões da Devedora, conforme aplicável, que se encontra em processo de obtenção junto aos órgãos competentes na comarca da sede da Devedora, ou relativamente ao endereço de cada um de seus estabelecimentos;*
- (xvii) Não (a) ocultou nenhuma informação que possa afetar a Oferta ou a decisão a respeito do investimento nos CRI; ou (b) destruiu, suprimiu ou ocultou nenhum documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas;*
- (xviii) As declarações estipuladas neste instrumento são feitas sob livre e espontânea vontade da declarante;*
- (xix) Não constatou a existência de superveniência de decisão judicial contra a Devedora e/ou os Avalistas, ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à 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 da Devedora ou em sua posse; (b) 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 (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das Leis Anticorrupção;*

- (xx) *Cumpre, em todos os aspectos materiais, as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;*
- (xxi) *Não está em curso (a) a liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de suas Afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Devedora e/ou por suas Afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e*
- (xxii) *Não constatou a existência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias.*

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

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

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

ANEXO
MODELO DE DECLARAÇÃO DE CAPACIDADE PATRIMONIAL

{Qualificação}, DECLARA, para os devidos fins, que possui capacidade patrimonial para cumprir com as obrigações assumidas no Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, Para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.

Para comprovar, firma a presente declaração.

São Paulo, {data}.

ANEXO
MODELO DE CONTRATO DE AFI

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

OCEANO NEGRO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
NA QUALIDADE DE FIDUCIANTE(S)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.
NA QUALIDADE DE DEVEDORA

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.098.223/0001-74, neste ato representada por seu {cargo do Representante}, {estado civil do Representante}, {profissão do representante}, portador(a) da Cédula de Identidade RG n.º {RG do Representante}, inscrito(a) no CPF sob o n.º {CPF do Representante}, com endereço comercial na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, na qualidade de Fiduciante (“**Oceano Negro**”);

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, por sua diretora, **Letícia Viana Rufino**, brasileira, casada, contadora, portadora da cédula de identidade RG nº 44.979.706-5 SSP/SP, devidamente inscrita no CPF sob o nº 332.360.368-00, com endereço comercial na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária (“**Província**”); e

Vitacon Participações S.A., sociedade com sede na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.414-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.144.772/0001-13, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de Devedora (“**Vitacon Participações**”).

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:

“AFI”	A presente Garantia.
“Agente Fiduciário”	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.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Cartório de Registros de Imóveis”	O 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

“CNPJ”	<i>O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.</i>
“Código Civil”	<i>A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.</i>
“Código da Operação”	<i>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 “126EProvíncia”.</i>
“Código de Processo Civil”	<i>A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.</i>
“Conta Centralizadora”	<i>A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como “Conta Centralizadora”.</i>
“CPF”	<i>O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.</i>
“Créditos Imobiliários”	<i>Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.</i>
“CRI (Série 1)”	<i>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 126ª emissão da Securitizadora.</i>
“CRI (Série 2)”	<i>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 126ª emissão da Securitizadora.</i>
“CRI (Série 3)”	<i>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) série da 126ª emissão da Securitizadora.</i>
“CRI”	<i>São, quando mencionados em conjunto:</i> <i>(i) CRI (Série 1);</i> <i>(ii) CRI (Série 2); e</i> <i>(iii) CRI (Série 3).</i>
“CVM”	<i>A Comissão de Valores Mobiliários.</i>
“Data Prevista para o Primeiro Leilão Público”	<i>A data correspondente ao prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária.</i>
“Decreto 10.278”	<i>O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.</i>

“Demanda”	<i>A existência e/ou apresentação de qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, decisão, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante ou por qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, seja por parte da Devedora, de Garantidor(es) e/ou de qualquer terceiro, que afete ou possa afetar, direta ou indiretamente, as obrigações, os bens e/ou os direitos estipulados neste instrumento.</i>
“Devedora”	A Vitacon Participações.
“Dia(s) Útil(eis)”	<i>Significa, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</i>
“Documentos da Operação”	<i>São, quando mencionados em conjunto:</i> <i>(i) Atos Societários;</i> <i>(ii) Lastro;</i> <i>(iii) Contratos de Garantia;</i> <i>(iv) Escritura de Emissão de CCI;</i> <i>(v) Termo de Securitização;</i> <i>(vi) Contrato de Distribuição;</i> <i>(vii) Boletim de Subscrição (CRI);</i> <i>(viii) Boletins de Subscrição (NC);</i> <i>(ix) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento de suas respectivas séries da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM;</i> <i>(x) Prospecto;</i> <i>(xi) Lâmina; e</i> <i>(xii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</i> <i>Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.</i>
“Empreendimento”	<i>O empreendimento imobiliário desenvolvido pela(s) Fiduciante(s) no(s) Imóvel(is) Garantia.</i>

“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) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
“Escritura de Permuta”	A (i) Escritura Pública de Confissão de Dívida, Novação, Promessa de Dação em Pagamento lavrada em 10/07/2024, às fls. 335 e ss, Livro 4624, pelo 26º Tabelião de Notas de São Paulo/SP; e a (ii) Escritura Pública de Confissão de Dívida, Novação, Promessa de Dação em Pagamento lavrada em 10/07/2024, às fls. 247 e ss, Livro 4624, pelo 26º Tabelião de Notas de São Paulo/SP.
“Fiduciante”	A Oceano Negro .
“Fiduciária” ou “Securitizadora”	A Província .
“Garantias”	São quando mencionadas em conjunto: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos. As Garantias estão devidamente definidas e identificadas no Lastro.
“Garantidor(es)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação, incluindo a(s) Fiduciante(s). O(s) Garantidor(es) está(ão) devidamente identificado(s) no Lastro.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da presente Garantia, conforme identificado(s) no Anexo <u>“Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”</u> .
“Instituição Custodiante”	A OXY Companhia Hipotecária S.A. , sociedade com sede na Avenida Plínio Brasil Milano n.º 567, Conjuntos 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, Higienópolis, CEP 90.520-002, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50.

“IPTU”	<i>O Imposto Predial e Territorial Urbano.</i>
“Lastro”	<i>O Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A., devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelo(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidor(es).</i>
“Lei 14.063”	<i>A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.</i>
“Lei 14.430”	<i>A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.</i>
“Lei 13.874”	<i>A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.</i>
“Lei 9.514”	<i>A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.</i>
“Leilão(ões) Público(s)”	<i>O leilão público para alienação do(s) Imóvel(is) Garantia a terceiros em razão da Mora, quando consolidada a propriedade da Fiduciária.</i>
“Mora”	<i>A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, nos termos da “Cláusula – Mora”.</i>
“MP 2.200-2”	<i>A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.</i>
“Notas (Série 1)”	<i>Todas as notas comerciais da 1ª (primeira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.</i>
“Notas (Série 2)”	<i>Todas as notas comerciais da 2ª (segunda) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.</i>
“Notas (Série 3)”	<i>Todas as notas comerciais da 3ª (terceira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.</i>
“Notas”	<i>São, quando mencionadas em conjunto:</i> <i>(i) Notas (Série 1);</i> <i>(ii) Notas (Série 2); e</i> <i>(iii) Notas (Série 3).</i>
“Obrigações Existentes”	<i>As dívidas decorrentes das cédulas de crédito bancário: (i) Cédula de Crédito Bancário nº 111938-0, emitida em 21 de outubro de 2024, e (ii) Cédula de Crédito Bancário nº 112214-4, emitida em 04 de novembro de 2024, pela Devedora em favor do Banco Daycoval, inscrito no CNPJ sob n.º 62.232.889/0001-90.</i>
“Obrigações Garantidas”	<i>São, quando mencionadas em conjunto:</i>

	(i) <i>Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, 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;</i> (ii) <i>Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</i> (iii) <i>Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos no âmbito dos Documentos da Operação;</i> (iv) <i>Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;</i> (v) <i>Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo o Contrato de Consultoria (conforme definido no Lastro); e</i> (vi) <i>Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</i> <i>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.</i>
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (i) <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;</i>

	(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 operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e da(s) CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“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 CVM 17”	A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Taxa DI”	A variação positiva acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, 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 Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A., celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao Empreendimento desenvolvido pela(s) Fiduciante(s) no(s) Imóvel(is) Garantia, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos instrumentos de venda e compra. Esta definição engloba todas as unidades que: (i) Já foram comercializadas; (ii) Estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); (iii) Que venham a integrar o estoque após distrato dos respectivos instrumentos de venda e compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) As futuras unidades autônomas que irão compor o respectivo Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas

	<i>individualizadas, conforme listadas no Anexo “Unidades” deste instrumento.</i> <i>A presente Garantia passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades, as quais, para os fins deste instrumento, integrarão o termo definido “Imóvel(is) Garantia” quando criadas.</i>
“Unidades Permutadas”	<i>São as futuras unidades autônomas pertencentes ao Empreendimento que deverão ser entregues pela Fiduciante aos respectivos permutantes, de acordo com a Escritura de Permuta, conforme descritas no Anexo “Unidades Permutadas”.</i>
“Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público”	<i>Valor correspondente e proporcional das Obrigações Garantidas atualizadas com todos os encargos apurados até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo Leilão Público e ainda do conjunto de despesas indicadas na Cláusula “Conceitos”.</i>

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

- (i) *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 Lastro;*
- (ii) *Não obstante quaisquer disposições em contrário neste instrumento, as estipulações constantes do Lastro da Operação, tal como definido neste documento, prevalecerão sobre quaisquer outras aqui estabelecidas.*
- (iii) *Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;*
- (iv) *Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;*
- (v) *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;*
- (vi) *O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este) 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;*
- (vii) *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;*

- (viii) *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;*
- (ix) *As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras 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;*
- (x) *Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos Capítulos, Cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou Anexos deste instrumento;*
- (xi) *Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo ou Cláusula englobam todos as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e/ou alíneas do respectivo Capítulo e/ou Cláusula;*
- (xii) *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;*
- (xiii) *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;*
- (xiv) *Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;*
- (xv) *Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;*
- (xvi) *Referências a disposições legais, normativas e/ou regulatórios serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas;*
- (xvii) *Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;*
- (xviii) *As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas de acordo com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.*

SEÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A)** *A Devedora assumiu as obrigações estipuladas no Lastro devidas em favor da Securitizadora, no contexto da Operação;*
- (B)** *Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias, incluindo a presente Garantia;*

(C) A Securitizadora emitirá as CCI para representar os Créditos Imobiliários; e

(D) A Securitizadora vinculará as CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Resolvem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições.

SEÇÃO CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), neste ato, aliena(m) e transfere(m) fiduciariamente à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária) a propriedade resolúvel e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, o que não inclui as Unidades Permutadas, conforme identificados no Anexo "Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia", com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade, nos termos da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis, respondendo ainda pela evicção na forma da lei.

1.1.1. Em razão da constituição da presente Garantia, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei.

1.1.2. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do(s) Imóvel(is) Garantia, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.3. A constituição da propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia, opera-se, entre as Partes, com o registro desta Garantia na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas ou até a liberação do gravame que recai sobre determinado Imóvel Garantia, mediante a comprovada prenotação do correspondente termo de liberação da garantia e averbação do cancelamento desta AFI na matrícula do respectivo Imóvel Garantia perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos da Cláusula "Liberação da AFI".

1.1.4. As Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, conforme identificadas no Anexo "Unidades" nesta data, não possuem as matrículas individualizadas, por isso, a constituição da propriedade fiduciária operar-se-á sobre a matrícula mãe do(s) Imóvel(is) Garantia, devendo o referido registro ser transferido, de forma automática, às matrículas das Unidades no momento de sua individualização. Para que não restem dúvidas, a presente Garantia deverá ser registrada na matrícula do(s) Imóvel(is) Garantia e replicada nas matrículas das unidades devidamente identificados no Anexo "Unidades", sendo certo que o referido anexo não engloba as Unidades que serão objeto de permuta e/ou estiverem quitadas.

1.2. Compensação da(s) Fiduciante(s). Não será devida qualquer compensação pecuniária à(s) Fiduciante(s) em

razão da presente Garantia.

1.3. Suficiência da Garantia. Foi atribuído ao(s) Imóvel(is) Garantia, sem qualquer atualização monetária, o respectivo valor estipulado no Anexo “Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, que foi baseado no critério identificado na Cláusula “Valor de Venda”. Não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo de avaliação, do(s) Imóvel(is) Garantia.

1.3.1. Para os fins do disposto no inciso “x” do artigo 11 da Resolução CVM 17, fica certo e ajustado entre as Partes, para fins de referência da verificação anual de suficiência de garantia, nos termos da resolução mencionada acima, o Agente Fiduciário considerará como suficiente o atendimento da Razão de Garantia (definida no Lastro) calculada pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Lastro e, sob nenhuma hipótese, as Partes terão a obrigação de considerar esse valor para quaisquer outros fins, incluindo, mas não se limitando a, excussão da presente Garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis.

1.3.2. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário poderá, às expensas da(s) Fiduciante(s) ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar os bens e direitos objeto da presente Garantia, a qualquer momento, sem exigência de realização de assembleia geral de Titulares dos CRI.

1.4. Atualização. As Partes desde já concordam que o presente instrumento deverá ser aditado em razão da necessidade de atualização do Anexo “Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, para refletir o rol de Unidades, quando da individualização das respectivas matrículas, o que deverá ocorrer no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida individualização, prorrogável em caso de comprovada necessidade apresentada pela Fiduciante a exclusivo critério da Securitizadora.

1.5. Exoneração Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Garantia ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando da quitação integral das Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO

CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) Valor das Obrigações Garantidas: R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na data de celebração do Lastro, observado o disposto no referido instrumento;
- (ii) Atualização Monetária das Obrigações Garantidas: as Obrigações Garantidas não serão atualizadas monetariamente;
- (iii) Juros Remuneratórios das Obrigações Garantidas: As Notas farão jus a remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a:
 - (a) Notas (Série 1): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

- (b) *Notas (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,84% (dois inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e*
- (c) *Notas (Série 3): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,83% (dois inteiros e oitenta e três centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;*
- (d) *Encargos Moratórios das Obrigações Garantidas: (a) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (c) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito;*
- (e) *Periodicidade do Pagamento das Obrigações Garantidas: conforme o cronograma constante dos anexos do Lastro;*
- (f) *Prazo das Obrigações Garantidas: As (i) Notas (Série 1) terão prazo de 1.520 (mil quinhentos e vinte) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, (ii) Notas (Série 2) terão prazo de 1.520 (mil quinhentos e vinte) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, e (iii) Notas (Série 3) terão prazo de 1.520 (mil quinhentos e vinte) dias contados da Data de Emissão, vencendo na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos do Lastro;*
- (g) *Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas: a última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos constante dos anexos do Lastro; e*
- (h) *Local de Pagamento: exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.*

2.1.1. *Sem prejuízo do disposto acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Lastro, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.*

CAPÍTULO

CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA

- 3.1. *Propriedade.* *A propriedade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia foi havida pela a(s) Fiduciante(s) por meio do(s) título(s) aquisitivo(s) indicado(s) no Anexo “Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”.*
- 3.2. *Manutenção do(s) Imóvel(is) Garantia.* *A(s) Fiduciante(s) se obriga(m) a manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, não obstante a(s) Fiduciante(s) esteja(m), desde já, autorizada(s) a executar obras de construção no(s) Imóvel(is) Garantia, ficando a Fiduciária autorizada a vistoriar o(s) Imóvel(is) Garantia a qualquer tempo.*
- 3.3. *Posse do(s) Imóvel(is) Garantia.* *A posse direta de que fica(m) investida(s) a(s) Fiduciante(s) se manterá enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a(s) Fiduciante(s) a manter, conservar e guardar o(s) Imóvel(is) Garantia, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições e/ou encargos, incluindo, mas não apenas, condominiais e qualquer forma de prêmio que incidam ou venham a incidir sobre ele(s) ou que sejam inerentes à presente Garantia.*

3.4. Comprovantes de Pagamento. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de existência e/ou solução de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia, o que deve ser apresentado em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da solicitação.

3.4.1. Adicionalmente, a resposta ao órgão administrativo e/ou judicial atestando que os valores mencionados anteriormente não são devidos ou já foram quitados deverá ser encaminhada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do questionamento do órgão administrativo ou judicial ou em prazo menor de forma a permitir a resposta tempestiva.

3.5. Retenção de Benfeitorias. Nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, ainda que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.6. Utilização. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, a(s) Fiduciante(s) poderá(ão) utilizar livremente o(s) Imóvel(is) Garantia, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes de sua má utilização do(s) Imóvel(is) Garantia.

3.7. Comercialização. As Partes concordam que qualquer alienação ou oneração do(s) Imóvel(is) Garantia e/ou das Unidades a qualquer título devem seguir estritamente as regras, prazos, obrigações e procedimentos estipuladas no Lastro para tanto.

3.8. Liberação. A liberação da presente Garantia sobre o(s) Imóvel(is) Garantia somente será realizada com a quitação das Obrigações Garantidas ou com a celebração, pela Fiduciária, de termo de liberação, nos moldes do Anexo “Modelo de Termo de Liberação”, sendo que todos os custos envolvidos com eventual liberação de Garantia serão de responsabilidade exclusiva da(s) Fiduciante(s).

3.8.1. A(s) Fiduciante(s) poderá(ão), adicionalmente, requerer à Fiduciária a liberação da Garantia que recai sobre determinadas Unidades, a qual será realizada exclusivamente de acordo com as regras, prazos, obrigações e procedimentos estipuladas no Lastro para tanto. Uma vez verificado o cumprimento dessas condições, a Fiduciária deverá celebrar e enviar à(s) respectiva(s) Fiduciante(s) o respectivo termo de liberação acima mencionado.

3.9. Desapropriação. Em caso de desapropriação total ou parcial, do(s) Imóvel(is) Garantia, a Fiduciária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da indenização paga pelo poder expropriante, a qual deverá ser depositada integralmente na Conta Centralizadora e utilizada, pela Fiduciária, de acordo com a Cascata de Pagamentos (conforme definida no Lastro).

3.10. Unidades Permutadas. Nos termos da Escritura de Permuta, as Unidades Permutadas deverão ser entregues aos respectivos permutantes após a conclusão das obras do Empreendimento. Nesse sentido, fica expressamente acordado entre as Partes que as referidas Unidades Permutadas não serão objeto da presente Garantia.

CAPÍTULO

INADIMPLEMENTO

4.1. Mora. A Mora de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, incumbirá à respectiva parte descumpridora a responsabilidade pelo pagamento dos respectivos encargos moratórios aplicáveis e demais penalidades previstas no Lastro, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Procedimento de Excussão. Decorrida a carência de 15 (quinze) dias a contar da data de ocorrência da Mora, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514, a Fiduciária poderá, a seu critério e desde que observado o procedimento previsto na Cláusula “Procedimento de Intimação” e na Cláusula “Purgação da Mora”, iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia por meio da intimação da(s) respectiva(s) Fiduciante(s), nos termos do referido artigo.

4.3. Intimação. A(s) Fiduciante(s) será(ão) intimada(s) para purgar a Mora no prazo legal aplicável, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas obrigações que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui as obrigações de principal, de remuneração, de encargos moratórios, de multas, de penalidades, e dos demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e as despesas de intimação, conforme aplicáveis.

4.4. Pluralidade de Imóveis. Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.

4.5. Ausência de Exoneração. O simples pagamento do valor de principal das Obrigações Garantidas, sem os demais encargos pactuados no âmbito das Obrigações Garantidas, não exonerará a(s) Fiduciante(s) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em Mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.6. Procedimento de Intimação. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- (i) A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial Registro de Imóveis competente, indicando a obrigação inadimplida e os encargos e penalidades aplicáveis, devidamente atualizados;
- (ii) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do(s) Imóvel(is) Garantia, ou do domicílio de quem defendê-la ou pelos Correios, com aviso de recebimento a ser firmado pelos Representantes da(s) Fiduciante(s), ou por quem deva receber a intimação, sendo certo, ainda que a intimação também poderá ser feita pelos meios eletrônicos disponíveis, como por exemplo, e-mails, ou aplicativos de comunicação eletrônica usuais;
- (iii) Quando, por duas vezes, o Oficial Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventário por eles credenciado houver procurado os Representantes da(s) Fiduciante(s) em sua(s) sede(s) sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer funcionário da(s) Fiduciante(s) que se encontrar no local da(s) sede(s) ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local da(s) sede(s) indicada(s) pela(s) Fiduciante(s), a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil;
- (iv) Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

- (v) Quando a(s) Fiduciante(s), seu Representante ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da Mora da última publicação do edital;
- (vi) Nos termos da Lei 9.514, considera-se local inacessível aquele em que qualquer Representante legal, procurador ou funcionário da Fiduciante responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação, ou aquele em que não haja qualquer Representante legal, procurador ou funcionário da Fiduciária responsável pelo recebimento de intimação;
- (vii) É responsabilidade da(s) Fiduciante(s) informar à Securitizadora sobre a alteração de seu domicílio; e
- (viii) Presume-se que a(s) Fiduciante(s) encontra-se em lugar ignorado quando não for encontrados no local do Imóvel(is) Garantia, nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de a(s) Fiduciante ter fornecido contato eletrônico, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

4.7. Purgação da Mora. Purgada a Mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, a presente Garantia se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas não satisfeitas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à(s) Fiduciante(s) o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.7.1. O não pagamento, pela(s) Fiduciante(s), de qualquer valor devido das Obrigações Garantidas vencido e não pago, depois de devidamente comunicada nos termos da Cláusula “Procedimento de Intimação”, bastará para a configuração da não purgação da Mora.

4.7.2. Decorrido o prazo de que trata a Cláusula “Intimação”, sem a purgação da Mora, o Cartório de Registro de Imóveis certificando esse fato, promoverá a averbação, na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia, da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão intervivos e, se for o caso, do laudêmio.

4.7.3. A consolidação da propriedade em nome da Fiduciária será averbada no Oficial Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da Mora de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 9.514.

4.7.4. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado à(s) Fiduciante(s) o direito de pagar as parcelas vencidas das Obrigações Garantidas e as despesas de que trata o inciso II do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que convalidará o presente instrumento.

4.7.5. Os direitos reais de garantia ou constringências, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição da(s) Fiduciante(s) não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da Securitizadora e a venda do(s) Imóvel(is) Garantia para realização da garantia, sendo certo que os titulares dos direitos reais de garantia ou constringências sub-rogam-se no direito da(s) Fiduciante(s) à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

4.8. Leilão. Uma vez consolidada a propriedade plena do(s) Imóvel(is) Garantia em nome da Fiduciária, observado o disposto na Cláusula “Reintegração de Posse”, esta deverá promover os Leilões Públicos extrajudiciais, com observância dos procedimentos previstos nesta Garantia e na Lei 9.514, como a seguir se explicita:

- (i) A alienação far-se-á sempre por Leilão Público, extrajudicialmente;
- (ii) O primeiro Leilão Público será realizado na Data Prevista para o Primeiro Leilão Público;
- (iii) A propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada no primeiro Leilão Público pelo respectivo Valor de Venda, conforme definido na Cláusula “Valor de Venda”. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda, a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada em segundo Leilão Público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro Leilão Público, pelo Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público;
- (iv) Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária e até a data da realização do segundo Leilão Público, é assegurado à(s) Fiduciante(s) o direito de preferência para adquirir o(s) Imóvel(is) Garantia por preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, somados aos encargos e despesas de que trata o parágrafo 2º do artigo 27, da Lei 9.514, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à(s) Fiduciante(s) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, inclusive custos e emolumentos;
- (v) O Leilão Público será anunciado mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, no jornal de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia, no local da realização do leilão e em site especializados da internet de escolha da Fiduciária. A(s) Fiduciante(s) será(ão) comunicada(s) por simples correspondência endereçada ao endereço constante da Cláusula “Comunicações”, ou outro que eventualmente venha a indicar por escrito, acerca das datas, locais e horários de realização do Leilão Público;
- (vi) O Leilão Público poderá ser realizado por meio eletrônico; e
- (vii) A Fiduciária, já como titular pleno da propriedade, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, do(s) Imóvel(is) Garantia ao licitante vencedor.

4.9. Conceitos. Para fins do Leilão Público, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- (i) O Valor de Venda em primeiro Leilão Público é aquele mencionado na Cláusula “Valor de Venda”, aí incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- (ii) O valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público é equivalente à soma das seguintes quantias:
 - (a) Valor das Obrigações Garantidas em si, observado o percentual da dívida a que corresponde(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, nele incluídas as prestações não pagas, remuneradas, de forma pro rata die, até a Data Prevista para o Primeiro Leilão Público ou na data do segundo Leilão Público, conforme aplicável, e acrescido das penalidades cabíveis, demais encargos contratuais aplicáveis e despesas abaixo enumeradas;

- (b) Despesas de água, luz, gás e condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- (c) Prêmios de seguro, IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à Data Prevista para o Primeiro Leilão Público, que não estejam parcelados ou cuja exigibilidade esteja em discussão), além de despesas condominiais, se for o caso;
- (d) Qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à(s) Fiduciante(s);
- (e) Imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
- (f) Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;
- (g) A soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão;
- (h) Custeio da elaboração do novo laudo de avaliação, conforme previsto na Cláusula “Valor de Venda” e seguintes, abaixo; e
- (i) Despesas com a consolidação do domínio útil em nome da Fiduciária.

4.10. Segundo Leilão. Se o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público for inferior ao respectivo Valor de Venda, será realizado segundo Leilão Público; se superior, a Fiduciária entregará à(s) respectiva(s) Fiduciante(s) a importância que sobrar.

4.11. Procedimento do Segundo Leilão. No segundo Leilão Público, observado o disposto na Cláusula “Leilão”:

- (i) Será aceito o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia, desde que seja igual ou superior ao proporcional Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, conforme descritas na Cláusula “Conceitos”, acima, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor de Venda do(s) Imóvel(is), hipóteses em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à(s) respectiva(s) Fiduciante(s) a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado; e
- (ii) Deverá ser recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido ao(s) Imóvel(is) Garantia, desde que tal lance seja inferior à metade do Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia no Segundo Leilão Público, conforme descritas na Cláusula “Conceitos”, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na posse, e plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia;
 - (a) Consolidada a posse e a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, esta, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo Leilão Público, disponibilizará à(s) Fiduciante(s) termo de quitação, limitado ao Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, em caso de leilões negativos, e observado o disposto a seguir.

4.11.1. Se o produto do Leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante das Obrigações Garantidas, a(s) Fiduciante(s) continuará(ão) obrigado(s) pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A da Lei 9.514.

4.11.2. Caso tenha ocorrido a efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, deverá ser emitido pela Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis, o termo de liberação da garantia para o endereço eletrônico ou de correspondência da Fiduciante, nos moldes do Anexo “Modelo de Termo de Liberação”, após o recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI expedido pelo Agente Fiduciário, na forma do §1º, do artigo 32, da Lei 14.430.

4.11.3. O não fornecimento do termo de quitação no prazo de 30 (trinta) dias, conforme previsto no parágrafo 1º-A, do artigo 25 da Lei 9.514, acarretará multa à Securitizadora equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor das Obrigações Garantidas, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.

4.12. Reintegração de Posse. Na hipótese de inadimplência das Obrigações Garantidas e não ocorrendo a restituição da posse do(s) Imóvel(is) Garantia no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a(s) Fiduciante(s) ciente(s) de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro dos contratos celebrados em decorrência da venda do(s) Imóvel(is) Garantia no Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de demais despesas previstas nesta Garantia.

4.12.1. Arrematado o(s) Imóvel(s) Garantia ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da(s) Fiduciante(s), não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos.

4.13. Taxa de Ocupação. Sem prejuízo do previsto acima, a(s) Fiduciante(s) pagará(ão) à Fiduciária, ou a quem vier a sucedê-la, a taxa de ocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, fixada em 1% (um por cento) ao mês sobre o respectivo Valor de Venda, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, caso a(s) Fiduciante(s) não promova(m) a plena desocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores sejam imitidos na posse do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme artigo 37-A da Lei 9.514.

4.13.1. A(s) Fiduciante(s) reconhece(m) e aceita(m) que a taxa de ocupação ora estabelecida atende a função social do contrato e está de acordo com os princípios da probidade e boa-fé, visando remunerar a Fiduciária e os eventuais adquirentes em Leilão Público pelo uso indevido do(s) Imóvel(is) Garantia, após o descumprimento das Obrigações Garantidas, afastando-se, assim, a hipótese de enriquecimento sem causa da(s) respectiva(s) Fiduciante(s) que seria caracterizado com o uso gratuito e ilegítimo do(s) Imóvel(is) Garantia.

4.14. Valor de Venda. As Partes convencionam que o Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, para fins de Leilão, nesta data, é aquele constante no Anexo “Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, o qual foi determinado com base no histórico de venda das Unidades do Empreendimento.

4.14.1. Caso o Valor de Venda seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão intervivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público.

4.14.2. As Partes desde já concordam que, caso os procedimentos previstos na Cláusula “Leilão” venham a ocorrer, a Fiduciária solicitará, mediante notificação a ser encaminhada à(s) Fiduciante(s), em até 5 (cinco) dias, contados da data de não purgação prevista na Cláusula “Purgação da Mora”, a contratação, às expensas da(s) Fiduciante(s), de um laudo de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia por empresa especializada a ser oportunamente indicada pela Fiduciária, com intuito de atualizar o Valor de Venda, o qual substituirá o valor previsto na Cláusula “Valor de Venda”, bem como o disposto no Anexo “Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, para fins de excussão da presente Garantia. Em caso do descumprimento do aqui disposto, a Fiduciária poderá, se assim desejar, realizar a contratação da empresa especializada às expensas da Fiduciante, e o respectivo laudo emitido será considerado válido para os fins aqui previstos.

4.14.3. As Partes desde já acordam que eventuais questionamentos, suscitados por qualquer uma delas, a respeito do valor de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia não implicarão em sanções ou penalidades à Fiduciária.

4.15. Legislação. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos neste Capítulo estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos então estabelecidos, sem prejuízo do quanto aqui estabelecido.

CAPÍTULO

PLURALIDADE DE GARANTIAS

5.1. Ordem de Excussão/Execução de Garantias. Tendo em vista que a Operação conta com mais de uma Garantia, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão e execução (conforme o caso) dessas Garantias, bem como a sua excussão total ou parcial, observado o disposto a esse respeito nos respectivos Documentos da Operação, sendo que a execução de uma Garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de Garantias, real ou pessoal, quantas vezes forem necessárias para o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

5.1.1. Havendo constituição de garantia sobre 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida representada pelas Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.

5.1.2. Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá à Securitizadora a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa.

5.1.3. A cada leilão, a Securitizadora promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará à(s) Fiduciante(s), por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato.

5.1.4. Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, a Securitizadora recolherá o imposto sobre transmissão intervivos e, se for o caso, o laudêmio,

relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 da Lei 9.514.

5.1.5. Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, a Securitizadora entregará à(s) Fiduciante(s) o termo de liberação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.

5.2. Mandato. Sem prejuízo das obrigações da(s) Fiduciante(s) previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s), neste ato, outorga(m) em favor da Fiduciária mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias para realizar o registro do instrumento na matrícula do(s) Imóvel(is) Garantia e cumprir todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis, nos termos da procuração constante do Anexo “Modelo de Procuração”.

5.2.1. A(s) Fiduciante(s) se obriga(m), ainda, a formalizar a procuração disposta acima, nesta data, bem como entregar, também nesta data, à Securitizadora a procuração perfeitamente formalizada nos moldes do Anexo “Modelo de Procuração”, bem como se obriga(m) a manter a procuração aqui mencionada válida e vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO

COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES

6.1. Mecânica de Vendas. A Fiduciante continuará com a prerrogativa de alienar quaisquer das Unidades, observados os prazos, obrigações e procedimentos previstos no Lastro para tanto.

6.2. Cláusulas Obrigatórias. Para os fins do disposto acima, a Fiduciante deve incluir, nos respectivos Contratos de Direitos Creditórios (conforme definidos no Lastro) formalizados a partir da data de assinatura deste instrumento, cláusulas específicas e em destaque no sentido de que o Devedor de Direitos Creditórios (conforme definido no Lastro) tem conhecimento da presente Garantia, nos termos do Lastro, sob pena de nulidade do ato.

CAPÍTULO

DESPESAS

7.1. Despesas. Observado o disposto no Lastro, a(s) Fiduciante(s) responde(m) exclusivamente por todas as despesas decorrentes da presente Garantia, inclusive aquelas relativas a:

- (i) Emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem;
- (ii) Todo e qualquer emolumento e custos cartoriais e/ou de Junta Comercial;
- (iii) Custos de eventuais verificações e/ou auditorias previstas nos Documentos da Operação, se aplicável; e
- (iv) Quitações fiscais, de débitos junto ao INSS, de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União, e de qualquer tributo devido; necessárias para a constituição e/ou manutenção da presente Garantia.

7.2. Reembolso de Despesas. A(s) Fiduciante(s) deve(m) reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa decorrentes de e/ou relacionados às obrigações bens e direitos estipulados neste instrumento, eventualmente adiantada

pela Securitizadora, observadas as regras, prazos e procedimentos estabelecidos no Lastro para tanto.

7.2.1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à(s) Fiduciante(s), nesse sentido, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas no Lastro.

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

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

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

CAPÍTULO

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

8.1. Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s) e da Devedora. Além das demais obrigações previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s) e a Devedora, deve(m), de forma individual e conforme aplicável:

- (i) Manter todas as autorizações necessárias à constituição da Garantia objeto deste instrumento e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (ii) Manter, assegurar, preservar e defender todos os bens e direitos constituídos nos termos deste instrumento, inclusive contra quaisquer ações, medidas ou reivindicações de quaisquer terceiros;
- (iii) De tempos em tempos, às suas expensas, celebrar ou fazer com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente necessários e solicitados pela Fiduciária para o aperfeiçoamento, manutenção, ou proteção da presente Garantia, ou para permitir sua realização, assegurar a legalidade, validade, exequibilidade, suficiência e força probatória do presente instrumento, conforme aplicável;
- (iv) Não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, emprestar, locar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, negociar os bens e direitos objeto do presente instrumento (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico com terceiros, nem sobre elas constituir qualquer Ônus, gravame ou direito real de garantia, estando vedada, inclusive, a celebração de instrumentos de alienação fiduciária da propriedade superveniente do(s) Imóvel(is) Garantia;

- (v) *Manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento;*
- (vi) *Assegurar e defender os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;*
- (vii) *Comunicar a Fiduciária e o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de seu conhecimento, a respeito de qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, esbulho, sinistro que comprometa o uso do(s) Imóvel(is) Garantia, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que afete ou possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da Garantia constituída nos termos deste instrumento, e/ou das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante;*
- (viii) *Praticar todos os atos e assinar todos e quaisquer documentos necessários à constituição, à manutenção e ao exercício, pela Fiduciária, dos direitos decorrentes deste instrumento, bem como aqueles necessários para manter a validade e a eficácia do presente instrumento, inclusive eventuais notificações, registros ou averbações;*
- (ix) *Cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicáveis;*
- (x) *Dar ciência, por escrito, aos seus administradores, dos termos e condições das Obrigações Garantidas e deste instrumento, e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;*
- (xi) *Manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei às suas atividades, cujo descumprimento, observados os prazos de cura aplicáveis; que possa anular, alterar, invalidar, ou de qualquer forma afetar de forma adversa e relevante qualquer dos direitos da Fiduciária;*
- (xii) *Constatando-se a existência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarrete ou possa acarretar a deterioração do objeto da presente Garantia e/ou os direitos delas decorrentes, a Fiduciante se obriga a apresentar à Fiduciária, para fins de reforço ou complemento, novos bens no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da sua ocorrência, os quais deverão ser aprovados em assembleia geral de Titulares dos CRI;*
- (xiii) *Prestar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, as informações e enviar os documentos razoáveis necessários à excussão e/ou ao acompanhamento da Garantia objeto deste instrumento. Em sendo necessário mais prazo, deve esclarecer o motivo, ficando a critério da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, aceitar ou não tal solicitação;*
- (xiv) *Assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para proteger o ativo objeto da presente*

Garantia, para garantir o cumprimento integral das obrigações assumidas neste instrumento e para garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste instrumento;

- (xv) Defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os termos e condições deste instrumento, os bens e direitos objeto da presente Garantia e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;*
- (xvi) Responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra dos bens e direitos objeto da presente Garantia, tais como, mas não se limitando, àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor;*
- (xvii) Comunicar a Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação e/ou ordem judicial relacionada qualquer Demanda em relação aos bens e direitos objeto da presente Garantia e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente o objeto da presente Garantia;*
- (xviii) Nos casos em que a Demanda seja proposta diretamente em nome da Fiduciária, requerer a substituição processual da Fiduciária nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pelo Juízo, a Devedora será responsável por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente no que se refere a honorários advocatícios do escritório contratado pela Fiduciária, sendo as custas e despesas pagas diretamente pela Devedora, cabendo à Fiduciária fornecer à Fiduciante informações a respeito do andamento da Demanda; e*
- (xix) Manter os seguros (conforme listados no Anexo “Seguros” do Lastro) contratados, válidos e vigentes durante a Operação, indicando a Securitizadora como única beneficiária, de acordo com as regras estipuladas no Lastro, incluindo o seguro patrimonial.*

8.2. Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s) e da Devedora sobre a Garantia. *Em relação à presente Garantia, além das demais obrigações previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s) e a Devedora deve(m), de forma individual e conforme aplicável:*

- (i) Manter a titularidade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia;*
- (ii) Manter a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros Ônus que possam vir a existir sobre o(s) Imóvel(is) Garantia;*
- (iii) Manter o presente instrumento, bem como a presente Garantia, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;*
- (iv) Manter atualizadas as averbações relacionadas à presente Garantia nas matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia;*
- (v) Manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbção ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização;*

- (vi) *Responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra do(s) Imóvel(is) Garantia, tais como, mas não se limitando àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor;*
- (vii) *Responsabilizar-se integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer reclamação ou questão ambiental, incluindo de questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is) Garantia;*
- (viii) *Apresentar à Securitizadora, para fins de reforço ou complemento em caso de uma Demanda envolvendo ou que possa afetar, ainda que indiretamente, o(s) Imóvel(is) Garantia, novos bens no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da solicitação pela Securitizadora, os quais deverão ser aprovados pelos Titulares dos CRI;*
- (ix) *Entregar no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação da Fiduciária, os comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia;*
- (x) *Permitir a vistoria, no horário comercial e mediante aviso escrito com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, que poderá fazê-lo mediante a contratação de terceiros, ou por seus respectivos agentes, contratados e/ou Representantes, ficando a estes facultado o direito de acesso às dependências onde o(s) Imóvel(is) Garantia estiver(em) localizado(s), exceto no caso de ocorrência de um evento de vencimento antecipado descrito no Lastro, quando o acesso pela Fiduciária, seus agentes, contratados ou Representantes, ao(s) Imóvel(is) Garantia e suas dependências, não exigirá a prévia notificação acima indicada; e*
- (xi) *Aceitar (e colaborar com) a realização de eventual auditoria ambiental do(s) Imóvel(is) Garantia solicitada pela Securitizadora, durante o prazo deste instrumento, o que somente será feito na ocorrência de qualquer evento causado pela(s) Fiduciante(s) ou por seus subcontratados, que, por entendimento da Securitizadora, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental, e sempre de forma justificada.*

CAPÍTULO

DECLARAÇÕES

9.1. **Declarações das Partes.** *As Partes declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, 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 que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;*

- (v) *Dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;*
- (vi) *As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;*
- (vii) *Foi assessorada por assessores legais na discussão e elaboração do presente instrumento;*
- (viii) *É sujeito de direito sofisticado e tem experiência suficiente em contratos semelhantes a este (e outros relacionados) para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;*
- (ix) *Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;*
- (x) *Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;*
- (xi) *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;*
- (xii) *Não dependem economicamente de qualquer uma das Partes;*
- (xiii) *Não se encontra (e seus Representantes que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;*
- (xiv) *Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;*
- (xv) *Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, razoabilidade, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;*
- (xvi) *É sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou*

outros relacionados;

- (xvii) *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; e*
- (xviii) *Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado de forma isolada.*

9.2. Declarações da(s) Fiduciante(s) e da Devedora. A(s) Fiduciante(es) e a Devedora declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (i) *As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são verdadeiras, consistentes, corretas, completas, atuais e suficientes;*
- (ii) *Não omitiu nem omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;*
- (iii) *Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se e quando existentes), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;*
- (iv) *Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento e do termo de liberação das Obrigações Existentes (e que foi ou será prenotado anteriormente à prenotação da presente garantia), nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;*
- (v) *Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;*
- (vi) *Não há qualquer Demanda que afete ou pode afetar, ainda que indiretamente, as obrigações, os bens ou os direitos estipulados neste instrumento;*
- (vii) *Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;*

- (viii) *Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, agindo em nome e em benefício da Fiduciante, da Devedora, suas Controladas, Controladoras e/ou Afiliadas, se existentes, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;*
- (ix) *Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado;*
- (x) *Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não existe contra si e/ou contra suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, agindo em nome e em benefício da Fiduciante, da Devedora, suas Controladas, Controladoras e/ou Afiliadas e existentes, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; e*
- (xi) *Tem conhecimento e concorda, expressamente, que os Documentos da Operação poderão ser disponibilizados aos Titulares dos CRI.*

9.3. Declarações da(s) Fiduciante(s) sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, a(s) Fiduciante(s) declara(m), na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (i) *É a única e legítima titular, de pleno direito, do(s) Imóvel(is) Garantia;*
- (ii) *O(s) Imóvel(is) Garantia está(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer Ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possa(m), ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a presente Garantia;*
- (iii) *Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal;*
- (iv) *Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas às unidades de conservação federal, estadual e/ou municipal, e respectiva zona de amortecimento, ou, ainda, a áreas de preservação permanente;*
- (v) *Não há sobre o(s) Imóvel(is) Garantia qualquer restrição de natureza socioambiental;*
- (vi) *Não há processo de desapropriação relacionado ao(s) Imóvel(is) Garantia ou à área adjacente, e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is) Garantia;*
- (vii) *O(s) Imóvel(is) Garantia não estão localizadas em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;*

- (viii) *Previamente à aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, foi realizada auditoria jurídica de tal(is) Imóvel(is) Garantia, a qual foi concluída como satisfatória para a referida aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, sendo certo que tal auditoria teve por escopo a análise do(s) Imóvel(is) Garantia, dos então proprietários e seus antecessores nos últimos 10 (dez) anos contados da data da respectiva aquisição;*
- (ix) *Na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is) Garantia, a Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;*
- (x) *Não há débito fiscal incidente sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Garantia;*
- (xi) *Não há débito sobre o(s) Imóvel(is) Garantia perante o Instituto Nacional do Seguro Social, perante a Secretaria da Receita Federal e perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Garantia;*
- (xii) *Não há qualquer auto de infração, intimação ou penalidade imposta pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao(s) Imóvel(is) Garantia, que possa depreciá-los ou afetá-los, ainda que indiretamente;*
- (xiii) *Não há ação, procedimento ou investigação em curso relativo a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa à terceiros, tampouco referente a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativo à(s) Fiduciante(s), às suas atividades ou ao(s) Imóvel(is) Garantia que afete ou possa afetar, ainda que indiretamente, invalidar a presente Garantia; e*
- (xiv) *Exclusivamente dentro dos limites permitidos em lei, renuncia expressamente ao exercício de qualquer direito de preferência ou direito de venda conjunta na hipótese de excussão da presente Garantia, inclusive no caso de estar estabelecido de forma contrária em instrumento apartado.*

9.4. Diligência. *As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento da respectiva Parte a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que todas as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.*

9.5. Validade das Declarações. *As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data, na data de integralização dos CRI e durante a vigência da Operação.*

CAPÍTULO

CESSÃO

10.1. Cessão. *As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder a um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização expressa da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia (CRI) e*

ressalvada a hipótese de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias aos Titulares dos CRI para fins de quitação dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

CAPÍTULO

TÉRMINO

11.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou na medida em que a presente Garantia seja totalmente excutada, observada a possibilidade de liberação das Unidades em decorrência da comercialização das Unidades, nos termos e disposições previstos no Lastro.

11.2. 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 (por meio do seu website) à Securitizadora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá de 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 termo de liberação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, inclusive para fins de liberação da presente garantia, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

CAPÍTULO

REGISTROS

12.1. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos devem ser protocolados e registrados no Cartório de Registro de Imóveis, pela Devedora, às suas expensas, nos termos deste instrumento.

12.1.1. O protocolo do Contrato de AFI e de seus eventuais aditamentos perante o Cartório de Registro de Imóveis deve ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de suas respectivas datas de celebração.

12.1.2. O registro do Contrato de AFI e de seus eventuais aditamentos perante o Cartório de Registro de Imóveis deve ser concluído em até 30 (trinta) dias, contados da respectiva data de protocolo.

12.2. Prorrogação. Um determinado prazo de registro, de arquivamento e/ou de averbação previsto neste Capítulo será automaticamente prorrogado, quantas vezes forem necessárias em razão de exigências cartorárias e desde que a Fiduciante demonstre, a exclusivo critério da Securitizadora, estar envidando melhores esforços para cumprir o que lhe competir. Caso a Securitizadora entenda que a Fiduciante não comprovou de forma suficiente a adoção de tais melhores esforços, poderá, a seu exclusivo critério, considerar configurado evento de vencimento antecipado, em razão de descumprimento de obrigação não pecuniária prevista no Lastro.

12.2.1. Para fins de comprovação dos referidos melhores esforços, a Fiduciante deverá encaminhar à Securitizadora, no mínimo a cada 30 (trinta) dias corridos, documentos comprobatórios de andamento do processo, tais como, exemplificativamente: (i) protocolo ou comprovante de apresentação do título a registro, (ii) certidão de exigência ou comunicação emitida pelo respectivo cartório, (iii) comprovante de atendimento às exigências; e/ou (iv) certidão atualizada ou documento equivalente que demonstre o estágio do trâmite.

12.3. Escritura Pública. As Partes concordam que este instrumento possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no artigo 38 da Lei 9.514, ficando, portanto, os Cartórios de Registro de Imóveis autorizados a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização deste instrumento, obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de rratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário para atender exigência formulada pelos Oficiais de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências

que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.

12.4. Autorização ao Oficial do Registro de Imóveis. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

12.5. Obrigações de Registro. Sem prejuízo do disposto acima, caso a Fiduciante, ao término do prazo acordado na Cláusula 12.1. e subcláusulas acima, ainda não tenha apresentado evidência do referido protocolo e/ou registro, conforme o caso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao protocolo e/ou registro aqui mencionados, correndo todos os custos e despesas por conta da Fiduciante e da Devedora, nos termos do Lastro.

CAPÍTULO COMUNICAÇÕES

13.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Vitacon Participações S.A.

Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César

CEP 01.414-001, São Paulo, SP

At.: André Frankel / Jessica Knoblich

Telefone: (11)3588-4700

E-mail: andre.frankel@vitacon.com.br; jessicaknoblich@vitacon.com.br

Companhia Província de Securitização

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

CEP 04.571-925, São Paulo, SP

At.: Monica Fujii/Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

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

13.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; ou (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

13.2.1. 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.

13.2.2. A Devedora e a(s) Fiduciante(s) concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula à Devedora e/ou à(s) Fiduciante(s) serão consideradas devidamente realizada para a todos (Devedora e Fiduciante(s)), mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por um deles,

valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

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

13.3.1. 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

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. 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.

14.4. 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.

14.4.1. 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.

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

14.5. 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 envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

14.6. 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.

14.7. 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 e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, 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) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI;
- (iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação, sendo certo que será correto o disposto no Lastro da Operação;
- (iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (vii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;
- (viii) Atender exigências apresentadas por cartórios, 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.

14.8. Novação. As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que, a realização de alteração a qualquer dos termos ou condições previstos neste instrumento somente poderá ser considerada como uma novação por qualquer terceiro se, nos termos do artigo 361 do Código Civil, o ânimo de novar das Partes for inequivocamente confirmado, por meio de declaração expressa de todas as Partes nesse sentido, constante no aditamento celebrado para a respectiva alteração. Assim, a menos que tal confirmação seja expressamente declarada pelas Partes no aditamento, como mencionado, eventual alteração dos termos e condições deste instrumento será simplesmente confirmação dos demais termos e condições já existentes e, portanto, não implicará em novação.

14.9. Anexos. Os Anexos a este instrumento, se existentes, 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.

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

14.11. 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.

14.12. 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.

14.13. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela(s) Fiduciante(s), conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

14.14. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e o(s) Garantidor(es) consentem, 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.

14.15. 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 13.874, 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.

14.16. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei 14.063, conforme em vigor, na Medida 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, no Decreto 10.278, conforme em vigor, e ainda, no Enunciado nº 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.

14.16.1. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

14.16.2. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este instrumento como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste instrumento, bem como os demais efeitos produzidos por este instrumento desde a data indicada ao final deste instrumento.

CAPÍTULO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

15.1. 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.

15.2. 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, 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.

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}

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

ANEXO

IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) GARANTIA

Matrícula	175.872
Fração ideal	91% (noventa e um por cento)
Registro de Imóveis	10ª Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Endereço	Rua Mourato Coelho, 114, 120-fundos, 124, 126, 132, 140 e 148, Perdizes, São Paulo/SP
Proprietário	Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.098.223/0001-74
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula(s) n.º 175.872
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada	R\$ 151.149.533,37
% Relação à Dívida	215,93% (duzentos e quinze inteiros e noventa e três centésimos)
Título Aquisitivo	R.8/16.889, de 07 de junho de 2024; R.9/76.335 de 08 de julho de 2024; R.9/59.230, R.8/78.172, R.14/80.747, R.6/99.647, R.12/110.149 de 24 de julho de 2024; R.12/98.652 de 04 de setembro de 2024

ANEXO
UNIDADES

Empreendimento	Identificação (Unidade)	Valor de Avaliação de Liquidação Forçada (R\$)	% em relação à dívida
Vitacon Mourato Coelho	Loja 03	R\$ 4.471.708,77	6,388%
	U-0301	R\$ 1.477.390,23	2,111%
	U-0302	R\$ 1.131.662,07	1,617%
	U-0303	R\$ 928.224,95	1,326%
	U-0304	R\$ 1.016.036,23	1,451%
	U-0305	R\$ 409.402,83	0,585%
	U-0306	R\$ 399.288,45	0,570%
	U-0307	R\$ 422.008,43	0,603%
	U-0308	R\$ 399.288,45	0,570%
	U-0309	R\$ 399.288,45	0,570%
	U-0310	R\$ 429.093,21	0,613%
	U-0311	R\$ 447.561,66	0,639%
	U-0312	R\$ 459.618,05	0,657%
	U-0313	R\$ 753.292,02	1,076%
	U-0314	R\$ 510.222,26	0,729%
	U-0315	R\$ 508.894,59	0,727%
	U-0316	R\$ 2.201.948,20	3,146%
	U-0401	R\$ 796.737,91	1,138%
	U-0402	R\$ 658.584,57	0,941%
	U-0403	R\$ 626.632,30	0,895%
	U-0404	R\$ 1.016.036,23	1,451%
	U-0405	R\$ 428.609,55	0,612%
	U-0406	R\$ 422.993,11	0,604%
	U-0407	R\$ 419.465,22	0,599%
	U-0408	R\$ 415.363,53	0,593%
	U-0409	R\$ 399.288,45	0,570%
	U-0410	R\$ 426.503,95	0,609%
	U-0411	R\$ 1.104.766,99	1,578%
	U-0414	R\$ 1.067.297,78	1,525%
	U-0415	R\$ 616.058,17	0,880%
	U-0416	R\$ 1.214.875,90	1,736%
	U-0501	R\$ 796.737,91	1,138%
	U-0502	R\$ 657.894,95	0,940%
	U-0503	R\$ 626.172,55	0,895%
	U-0504	R\$ 1.016.495,97	1,452%
	U-0505	R\$ 425.944,06	0,608%
	U-0506	R\$ 418.133,67	0,597%
	U-0508	R\$ 420.190,26	0,600%
	U-0509	R\$ 420.190,26	0,600%
	U-0510	R\$ 399.288,45	0,570%
	U-0511	R\$ 578.359,08	0,826%
	U-0514	R\$ 625.482,94	0,894%
	U-0515	R\$ 616.058,17	0,880%
	U-0516	R\$ 434.572,06	0,621%
	U-0517	R\$ 676.350,00	0,966%
	U-0601	R\$ 796.737,91	1,138%
	U-0602	R\$ 657.894,95	0,940%
	U-0603	R\$ 626.172,55	0,895%
	U-0604	R\$ 1.016.495,97	1,452%
	U-0605	R\$ 427.003,62	0,610%
	U-0606	R\$ 432.189,54	0,617%
	U-0607	R\$ 430.329,39	0,615%
	U-0608	R\$ 336.832,81	0,481%
	U-0609	R\$ 421.244,83	0,602%
	U-0610	R\$ 421.244,83	0,602%
	U-0611	R\$ 578.359,08	0,826%

	U-0614	R\$	625.482,94	0,894%
	U-0615	R\$	616.058,17	0,880%
	U-0616	R\$	421.350,42	0,602%
	U-0617	R\$	812.599,11	1,161%
	U-0701	R\$	796.737,91	1,138%
	U-0702	R\$	657.894,95	0,940%
	U-0703	R\$	626.172,55	0,895%
	U-0704	R\$	1.016.495,97	1,452%
	U-0705	R\$	409.402,83	0,585%
	U-0706	R\$	419.342,41	0,599%
	U-0707	R\$	406.388,50	0,581%
	U-0708	R\$	399.288,45	0,570%
	U-0709	R\$	426.567,63	0,609%
	U-0710	R\$	427.546,45	0,611%
	U-0711	R\$	578.359,08	0,826%
	U-0714	R\$	625.482,94	0,894%
	U-0715	R\$	616.058,17	0,880%
	U-0716	R\$	431.874,97	0,617%
	U-0717	R\$	812.599,11	1,161%
	U-0801	R\$	796.737,91	1,138%
	U-0802	R\$	657.894,95	0,940%
	U-0803	R\$	626.172,55	0,895%
	U-0804	R\$	1.016.495,97	1,452%
	U-0805	R\$	409.402,83	0,585%
	U-0806	R\$	420.469,31	0,601%
	U-0807	R\$	328.300,00	0,469%
	U-0808	R\$	423.354,00	0,605%
	U-0809	R\$	423.354,00	0,605%
	U-0810	R\$	420.043,78	0,600%
	U-0811	R\$	578.359,08	0,826%
	U-0814	R\$	625.482,94	0,894%
	U-0815	R\$	616.058,17	0,880%
	U-0816	R\$	430.937,29	0,616%
	U-0817	R\$	812.599,11	1,161%
	U-0901	R\$	796.737,91	1,138%
	U-0902	R\$	657.894,95	0,940%
	U-0903	R\$	626.172,55	0,895%
	U-0905	R\$	414.235,06	0,592%
	U-0906	R\$	358.597,40	0,512%
	U-0907	R\$	396.264,16	0,566%
	U-0908	R\$	399.288,45	0,570%
	U-0909	R\$	399.288,45	0,570%
	U-0910	R\$	399.288,45	0,570%
	U-0911	R\$	578.359,08	0,826%
	U-0914	R\$	625.482,94	0,894%
	U-0915	R\$	616.058,17	0,880%
	U-0916	R\$	428.445,24	0,612%
	U-0917	R\$	812.599,11	1,161%
	U-1001	R\$	796.737,91	1,138%
	U-1005	R\$	438.263,05	0,626%
	U-1006	R\$	425.463,17	0,608%
	U-1007	R\$	425.463,14	0,608%
	U-1008	R\$	410.764,46	0,587%
	U-1009	R\$	425.463,17	0,608%
	U-1010	R\$	425.608,41	0,608%
	U-1011	R\$	578.359,08	0,826%
	U-1014	R\$	625.482,94	0,894%
	U-1015	R\$	616.058,17	0,880%
	U-1016	R\$	431.461,08	0,616%
	U-1017	R\$	812.599,11	1,161%
	U-1104	R\$	1.634.622,99	2,335%
	U-1105	R\$	409.402,83	0,585%

	U-1106	R\$	426.517,75	0,609%
	U-1107	R\$	408.695,97	0,584%
	U-1108	R\$	426.571,18	0,609%
	U-1109	R\$	420.931,11	0,601%
	U-1110	R\$	428.132,07	0,612%
	U-1111	R\$	578.359,08	0,826%
	U-1114	R\$	625.482,94	0,894%
	U-1115	R\$	616.058,17	0,880%
	U-1116	R\$	425.804,51	0,608%
	U-1117	R\$	813.058,85	1,162%
	U-1205	R\$	433.361,00	0,619%
	U-1206	R\$	422.085,00	0,603%
	U-1207	R\$	413.714,56	0,591%
	U-1208	R\$	426.667,43	0,610%
	U-1209	R\$	427.572,34	0,611%
	U-1210	R\$	427.572,34	0,611%
	U-1211	R\$	578.359,08	0,826%
	U-1214	R\$	557.210,82	0,796%
	U-1215	R\$	551.004,26	0,787%
	U-1216	R\$	422.100,00	0,603%
	U-1217	R\$	682.261,43	0,975%
	U-1302	R\$	787.313,14	1,125%
	U-1305	R\$	446.786,72	0,638%
	U-1306	R\$	428.626,92	0,612%
	U-1311	R\$	578.359,08	0,826%
	U-1314	R\$	557.210,82	0,796%
	U-1315	R\$	551.004,26	0,787%
	U-1316	R\$	400.967,99	0,573%
	U-1317	R\$	682.261,43	0,975%
	U-1401	R\$	796.737,91	1,138%
	U-1402	R\$	787.313,14	1,125%
	U-1406	R\$	429.681,50	0,614%
	U-1407	R\$	408.099,85	0,583%
	U-1408	R\$	416.817,26	0,595%
	U-1409	R\$	416.818,47	0,595%
	U-1410	R\$	411.225,06	0,587%
	U-1411	R\$	578.359,08	0,826%
	U-1414	R\$	557.210,82	0,796%
	U-1415	R\$	551.004,26	0,787%
	U-1416	R\$	425.915,87	0,608%
	U-1417	R\$	682.261,43	0,975%
	U-1601	R\$	635.597,32	0,908%
	U-1602	R\$	789.611,87	1,128%
	U-1604	R\$	653.355,19	0,933%
	U-1605	R\$	407.563,85	0,582%
	U-1606	R\$	431.930,69	0,617%
	U-1607	R\$	399.288,45	0,570%
	U-1608	R\$	446.199,38	0,637%
	U-1609	R\$	421.434,17	0,602%
	U-1610	R\$	723.638,47	1,034%
	U-1611	R\$	549.149,85	0,784%
	U-1612	R\$	785.357,02	1,122%
	U-1701	R\$	635.597,32	0,908%
	U-1702	R\$	789.611,87	1,128%
	U-1704	R\$	894.893,45	1,278%
	U-1706	R\$	399.288,45	0,570%
	U-1707	R\$	445.161,61	0,636%
	U-1708	R\$	399.288,45	0,570%
	U-1709	R\$	414.161,46	0,592%
	U-1710	R\$	723.638,47	1,034%
	U-1711	R\$	582.496,79	0,832%
	U-1801	R\$	635.597,32	0,908%

	U-1802	R\$	789.611,87	1,128%
	U-1805	R\$	395.693,71	0,565%
	U-1806	R\$	424.555,69	0,607%
	U-1807	R\$	434.089,29	0,620%
	U-1808	R\$	433.899,83	0,620%
	U-1809	R\$	430.356,82	0,615%
	U-1810	R\$	723.638,47	1,034%
	U-1811	R\$	582.496,79	0,832%
	U-1812	R\$	773.213,63	1,105%
	U-1901	R\$	635.597,32	0,908%
	U-1902	R\$	789.611,87	1,128%
	U-1904	R\$	764.103,62	1,092%
	U-1905	R\$	438.745,52	0,627%
	U-1906	R\$	399.288,45	0,570%
	U-1907	R\$	436.592,46	0,624%
	U-1908	R\$	463.704,07	0,662%
	U-1909	R\$	437.926,20	0,626%
	U-1910	R\$	723.638,47	1,034%
	U-1911	R\$	582.496,79	0,832%
	U-1912	R\$	693.369,56	0,991%
	U-2001	R\$	635.597,32	0,908%
	U-2002	R\$	653.500,00	0,934%
	U-2004	R\$	894.893,45	1,278%
	U-2005	R\$	400.266,19	0,572%
	U-2006	R\$	436.009,00	0,623%
	U-2007	R\$	436.009,00	0,623%
	U-2008	R\$	441.653,89	0,631%
	U-2009	R\$	434.931,43	0,621%
	U-2010	R\$	723.638,47	1,034%
	U-2011	R\$	582.496,79	0,832%
	U-2012	R\$	899.261,02	1,285%
	U-2101	R\$	627.092,04	0,896%
	U-2102	R\$	789.611,87	1,128%
	U-2104	R\$	894.893,45	1,278%
	U-2105	R\$	446.214,75	0,637%
	U-2106	R\$	446.489,28	0,638%
	U-2107	R\$	437.063,58	0,624%
	U-2108	R\$	437.063,58	0,624%
	U-2109	R\$	437.063,58	0,624%
	U-2110	R\$	723.638,47	1,034%
	U-2111	R\$	582.726,66	0,832%
	U-2112	R\$	899.261,02	1,285%
	U-2201	R\$	657.435,21	0,939%
	U-2202	R\$	652.608,90	0,932%
	U-2204	R\$	894.893,45	1,278%
	U-2205	R\$	441.853,75	0,631%
	U-2206	R\$	438.118,16	0,626%
	U-2207	R\$	442.008,65	0,631%
	U-2208	R\$	428.501,77	0,612%
	U-2209	R\$	419.968,05	0,600%
	U-2210	R\$	1.318.778,24	1,884%
	U-2212	R\$	868.917,86	1,241%
	U-2301	R\$	503.127,59	0,719%
	U-2302	R\$	679.616,58	0,971%
	U-2304	R\$	894.893,45	1,278%
	U-2305	R\$	446.694,28	0,638%
	U-2306	R\$	435.439,77	0,622%
	U-2307	R\$	429.537,10	0,614%
	U-2308	R\$	429.537,10	0,614%
	U-2309	R\$	442.817,03	0,633%
	U-2310	R\$	1.075.343,32	1,536%
	U-2312	R\$	656.600,00	0,938%

	U-2401	R\$	435.281,19	0,622%
	U-2402	R\$	666.622,15	0,952%
	U-2404	R\$	894.893,45	1,278%
	U-2405	R\$	444.364,37	0,635%
	U-2406	R\$	444.933,09	0,636%
	U-2408	R\$	443.881,21	0,634%
	U-2409	R\$	454.854,85	0,650%
	U-2412	R\$	717.307,01	1,025%
	Total	R\$	151.149.533,37	215,93%

ANEXO
MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO

{Qualificação da Fiduciária} (“Fiduciária”), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de credora fiduciária dos Imóveis situados na Cidade de {==}, Estado de {==}, quais sejam (i) {==}, {==} e {==} registrados perante o {==}^o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de {==}/{==} (“Imóveis”), alienados fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em {==} de {==} de 20{==} (“Alienação Fiduciária de Imóveis”) com a **{Qualificação da(s) Fiduciante}** (“Fiduciante(s)”), na qualidade de fiduciante(s), autoriza por meio deste ato o cancelamento da garantia constituída sob R {==}, da matrícula {==}, ficando, desde já, o competente Oficial de Registro de Imóveis autorizado a providenciar a baixa/cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóveis exclusivamente nas matrículas dos Imóveis, supra citadas, tomando todas as providências e procedendo a todos os registros necessários para tanto.

A presente autorização é exclusiva para o(s) Imóvel(is) acima descrito(s), não sendo autorizada a prática dos atos requeridos em outro(s) imóvel(is). Os custos referentes ao cancelamento da alienação fiduciária são de responsabilidade da Fiduciante.

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

ANEXO
MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de mandato, **{Fiduciante}** (“**Outorgante**”) neste ato nomeia e constitui como sua bastante procuradora a **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 (“**Outorgada**”), a quem confere, no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças (“**Contrato**”) amplos e específicos poderes para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, mas sempre dentro do limite do Contrato, bem como as obrigações, bens e direitos nele previstos, com poderes para praticar atos (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional e eventuais sucessores) que sejam necessários à preservação da alienação fiduciária objeto do Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos perante o {Cartório de Registro de Imóveis}, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Outorgante, bem como para praticar todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato.

Esta procuração será válida pelo prazo de duração da Operação, nos termos devidamente autorizados devendo permanecer válida até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato. A Outorgada poderá, ainda, subestabelecer os poderes que lhe são outorgados nesta procuração. A Outorgada é ora nomeada procuradora da Outorgante em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com os termos do artigo 684 do Código Civil. Esta procuração será interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil. Esta procuração e o exercício dos direitos nela outorgados estão vinculados ao Contrato. Os termos aqui não definidos têm o significado a eles atribuídos no Contrato.

{A presente procuração é outorgada em {Data de Assinatura}, na cidade de {Cidade}, estado de {Estado}.}

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

ANEXO

UNIDADES PERMUTADAS

Empreendimento	Identificação (Unidade Permutada)
Vitacon Mourato Coelho	Áreas de 894,96 m ² - dois quais, 259,87 m ² relativos as lojas 01 e 02 + 635,09 m ² relativos a unidades residenciais U-0904, U-1002, U-1003, U-1004, U-1101, U-1102, U-1201, U-1202, U-1204, U-1301, U-1304, U-1307, U-1308, U-1309, U-1310, U-1404, U-1405, U-1712 e U-1804.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TP8ZW-U4SYY-GXRSA-NX4D4

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

ALEXANDRE LAFER FRANKEL (CPF ***.120.538-**)

Leticia Viana Rufino (CPF ***.360.368-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/TP8ZW-U4SYY-GXRSA-NX4D4>

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

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

VITACON

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C”, DA RESOLUÇÃO CVM 160



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Securitizadora

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 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª 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 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**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 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A.*, 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) 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";
- (v) Encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo de 1.000 (mil) CRI para cada série. 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.

São Paulo, SP, 24 de novembro de 2025.

Companhia Província de Securitização

Nome: Leticia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF n.º: 332.360.368-00

E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YN5Y5-9FP8V-NVKKT-WPT2C

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

Leticia Viana Rufino (CPF ***.360.368-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/YN5Y5-9FP8V-NVKKT-WPT2C>

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

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

VITACON

ANEXO VII

INSTRUMENTO DE DECISÃO DE SÓCIA ÚNICA DA GARANTIDORA PESSOA JURÍDICA QUE DELIBEROU SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OCEANO NEGRO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

CNPJ 51.098.223/0001-74

NIRE 35.261.579.087

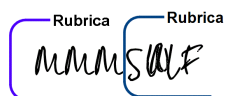
INSTRUMENTO DE DECISÃO DA SÓCIA ÚNICA

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2.º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.456.688, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seu Diretor Presidente o Sr. **Alexandre Lafer Frankel**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 269.120.538-07 e portador da cédula de identidade RG nº 28.295.289-1, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2.º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001.

única sócia e titular de quotas representativas da totalidade do capital social da **OCEANO NEGRO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 51.098.223/0001-74, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2.º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta JUCESP sob o NIRE 35.261.579.087 ("**Sociedade**");

RESOLVE o quanto segue:

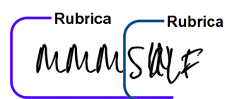
(i) aprovar a anuência da Sociedade à realização de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação**") pela **VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2.º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001 ("**VITACON**"), mediante: **(a)** a emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão ("**Termo de Emissão**"), a serem subscritas pela **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, 4.º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("**Securitizadora**"); **(b)** a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão ("**CCI**"), na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário* ("**Escritura de Emissão de CCI**"); e **(c)** a vinculação das CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, na forma do termo de securitização a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário ("**Termo de Securitização**");

Rubrica Rubrica


(ii) aprovar a constituição, pela Sociedade, em favor da Securitizadora, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Vitacon no âmbito da Operação (“**Obrigações Garantidas**”), incluindo (ii.1) a alienação fiduciária de imóveis de titularidade da Sociedade, conforme definidos e nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pela Sociedade, pela Securitizadora e outros; (ii.2) a outorga da cessão fiduciária de direitos creditórios definidos nos Documentos da Operação, na forma prevista no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pela Sociedade, pela Securitizadora e outros; (ii.3) a outorga de garantia fidejussória, na forma de aval, constituindo-se a Sociedade, em caráter irrevogável e irretratável, na condição de coobrigada, solidariamente com a Vitacon, por todas as Obrigações Garantidas, na forma prevista no Termo de Emissão; e (ii.4) quaisquer outras garantias que sejam exigidas da Sociedade no âmbito da Operação, em favor da Securitizadora, ficando a administração da Sociedade desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no âmbito da Operação, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos da Operação e por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação ou a ela relacionados, que compreendem o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto (“**Documentos da Operação**”);

(iii) aprovar a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Contrato Social da Sociedade;

(iv) autorizar a administração da Sociedade, de forma irrevogável e irretratável, a praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à estruturação, implementação e conclusão da Operação e da Emissão, incluindo, sem limitação: (a) negociar, celebrar e executar todos os Documentos da Operação, bem como quaisquer aditamentos, retificações, anexos e outros instrumentos que venham a alterar, complementar ou substituir os termos, condições e características da Operação e da Emissão, abrangendo, exemplificativamente, a emissão de novos instrumentos de dívida para a formação ou recomposição do lastro; (b) definir e ajustar o valor total da Operação e o número de séries dos títulos a serem emitidos, conforme aplicável; (c) contratar quaisquer prestadores de serviços profissionais, técnicos ou de apoio necessários à Operação, incluindo, mas não se limitando a assessores legais, financeiros e contábeis, agentes fiduciários, custodiantes e escrituradores; (d) requerer e obter quaisquer registros, aprovações, licenças e autorizações perante órgãos públicos federais, estaduais e municipais, autarquias, agências reguladoras e serventias extrajudiciais competentes; (e) cumprir e implementar todas as condições precedentes e obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação; e (f) designar procuradores, com os poderes necessários e específicos, pelo prazo de duração da Operação ou não, para a prática de quaisquer atos relacionados à Operação, conforme necessário; e

Rubrica Rubrica


(v) ratificar todos os atos praticados pela administração da Sociedade até a presente data para fins de realização da Operação e da Emissão.

E, por estar assim ajustado, a sócia única assina o presente instrumento.

São Paulo/SP, 24 de novembro de 2025.

Assinado por:

Alexandre Lafer Frankel

2B533300D822482...

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.
(por Alexandre Lafer Frankel)

Rubrica

mmmsw

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VITACON

ANEXO VIII

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

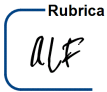
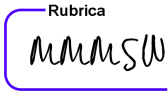
VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ 11.144.772/0001-13

NIRE 35.300.456.688

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 23 DE NOVEMBRO DE 2025

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 23 (vinte e três) dias do mês de novembro de 2025, às 10h00, na sede social da **VITACON PARTICIPAÇÕES S.A. (“Companhia”)**, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia nos termos do Artigo 124, § 4º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (**“Lei das Sociedades por Ações”**), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas.
3. **MESA:** **Presidente** – Alexandre Lafer Frankel; **Secretário** – Marina Motta Marques de Sousa Wardil.
4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
- (i) a realização pela Companhia, de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro (**“Operação”**), mediante: **(a)** a emissão de notas comerciais escriturais (**“Emissão”** e **“Notas Comerciais”**, respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão (**“Termo de Emissão”**), a serem subscritas pela **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”**); **(b)** a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliário decorrentes das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão (**“CCI”**), na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário* (**“Escritura de Emissão de CCI”**); e **(c)** a vinculação da Escritura de Emissão de CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, na forma do termo de securitização a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário (**“Termo de Securitização”**)
- (ii) a constituição, pela Companhia, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia no âmbito da Operação (**“Obrigações Garantidas”**), incluindo (ii.1) a outorga de alienação fiduciária, na qualidade de titular e fiduciante, sobre a totalidade das quotas detidas pela Companhia no capital social da **OCEANO NEGRO DESENVOLVIMENTO**

Rubrica Rubrica
 

IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 51.098.223/0001-74, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Haddock Lobo, n.º 347, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01414-001 ("**Oceano Negro**"), na forma prevista no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e outros, com anuência da Oceano Negro ("**Alienação Fiduciária de Participações**"); (ii.2) a constituição de fundo recursos necessários para fazer frente ao pagamento de despesas da Operação durante a Operação ("**Fundo de Despesas**"), fundo de recursos necessários para conclusão das obras do Empreendimento ("**Fundo de Obras**") e fundo de recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia e/ou dos garantidores durante a Operação ("**Fundo de Reserva**"; e em conjunto com Fundo de Despesas e Fundo de Obras, "**Fundos**"), cada qual na forma prevista no Termo de Emissão; e (ii.3) quaisquer outras garantias que sejam exigidas da Companhia no âmbito da Operação, em favor da Securitizadora ("**Garantias Adicionais**"), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação ou a ela relacionados, que compreendem o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto ("**Documentos da Operação**");

(iii) a designação de procuradores da Companhia, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário;

(iv) a autorização à Diretoria da Companhia para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação à Operação; e

(v) a ratificação dos atos praticados pela Diretoria da Companhia referentes à Operação.

5. DELIBERAÇÕES: após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições:

(i) aprovar a Emissão das Notas Comerciais pela Companhia, com as seguintes características e condições principais, e que serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do Termo de Emissão, bem como a realização da Operação pela Companhia, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários:

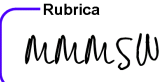
(a) Número de Emissão: a Emissão constitui a 3ª (terceira) emissão de notas comerciais da Companhia;

(b) Número de Séries: a Emissão das Notas Comerciais será realizada em 03 (três) séries;

(c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), distribuído da seguinte forma:

(i) R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais) na Série 1;

Rubrica Rubrica



- (ii) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Série 2; e
- (iii) R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) na Série 3.

(d) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, abaixo definida;

(e) Quantidade de Notas Comerciais: serão emitidas 70.000 (setenta mil) Notas Comerciais, sendo;

- (i) 31.000 (trinta e uma mil) Notas na Série 1;
- (ii) 30.000 (trinta mil) Notas na Série 2; e
- (iii) 9.000 (nove mil) Notas na Série 3.

(f) Destinação dos Recursos: os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da Emissão das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Companhia e/ou por suas controladas, na forma prevista no Termo de Emissão;

(g) Local de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, o local da Emissão das Notas Comerciais é a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

(h) Garantia Fidejussória: as Notas Comerciais contarão com garantia fidejussória, na forma de aval, na forma prevista no Termo de Emissão;

(i) Garantias Reais: as Notas Comerciais contarão com garantia real, representada pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pela Alienação Fiduciária de Participações (conforme definido nos Documentos da Operação) na forma prevista no Termo de Emissão e nos Documentos da Operação;

(j) Outras Garantias: as Notas Comerciais terão ainda, como garantias, a constituição de Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras, cada qual na forma prevista no Termo de Emissão; e

(k) Demais Condições: todos os termos definidos e demais condições específicas da Emissão das Notas Comerciais serão previstas no Termo de Emissão.

(ii) aprovar a constituição pela Companhia, em favor da Securitizadora, da Alienação Fiduciária de Participações e dos Fundos, bem como das Garantias Adicionais, ficando a Diretoria da Companhia

Rubrica Rubrica


desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no âmbito da Operação, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos da Operação;

(iii) aprovar a designação de procuradores da Companhia, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Estatuto Social da Companhia;

(iv) autorizar a Diretoria da Companhia, de forma irrevogável e irretratável, a praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à estruturação, implementação e conclusão da Operação e da Emissão, incluindo, sem limitação: (a) negociar, celebrar e executar todos os Documentos da Operação, bem como quaisquer aditamentos, retificações, anexos e outros instrumentos que venham a alterar, complementar ou substituir os termos, condições e características da Operação e da Emissão, abrangendo, exemplificativamente, a emissão de novos instrumentos de dívida para a formação ou recomposição do lastro; (b) definir e ajustar o valor total da Operação e o número de séries dos títulos a serem emitidos, conforme aplicável; (c) contratar quaisquer prestadores de serviços profissionais, técnicos ou de apoio necessários à Operação, incluindo, mas não se limitando a assessores legais, financeiros e contábeis, agentes fiduciários, custodiantes e escrituradores; (d) requerer e obter quaisquer registros, aprovações, licenças e autorizações perante órgãos públicos federais, estaduais e municipais, autarquias, agências reguladoras e serventias extrajudiciais competentes; (e) cumprir e implementar todas as condições precedentes e obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação; e (f) designar procuradores, com os poderes necessários e específicos, pelo prazo de duração da Operação ou não, para a prática de quaisquer atos relacionados à Operação, conforme necessário; e

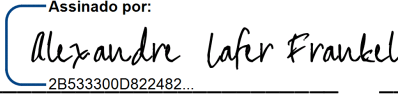
(v) ratificar todos os atos praticados pela Diretoria da Companhia até a presente data para fins de realização da Operação e da Emissão.

6. **ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a assembleia, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, conforme o Artigo 130, § 1º da Lei das Sociedades por Ações, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

São Paulo/SP, 24 de novembro de 2025.

Mesa:

Assinado por:  2B533300D822482... ALEXANDRE LAFER FRANKEL Presidente	Assinado por:  1D3B886090C64FA Marina Motta Marques de Sousa Wardil Secretário

Acionistas:

Assinado por:

Alexandre Lafer Frankel

2B533300D822482...

VITACON INVESTIMENTOS LTDA.

(por Alexandre Lafer Frankel)

Assinado por:

Alexandre Lafer Frankel

2B533300D822482...

VITAPAR EMPREENDIMENTOS LTDA.

(por Alexandre Lafer Frankel)

(Última página e página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Vitacon Participações S.A. realizada em 23 de novembro de 2025)

Rubrica

mmSW

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VITACON

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Securitizadora

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 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª 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 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**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 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A.*, 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) 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";
- (v) Encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo de 1.000 (mil) CRI para cada série. 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.

São Paulo, SP, 24 de novembro de 2025.

Companhia Província de Securitização

Nome: Leticia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF n.º: 332.360.368-00

E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YN5Y5-9FP8V-NVKKT-WPT2C

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

Leticia Viana Rufino (CPF ***.360.368-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/YN5Y5-9FP8V-NVKKT-WPT2C>

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

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

VITACON

ANEXO X

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA DEVEDORA REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Vitacon Participações S.A.

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 254AO-026-PB-RM1



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas e Administradores da
Vitacon Participações S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Vitacon Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Vitacon Participações S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2 e 2.19.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia sobre a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outro auditor independente, cujo relatório, datado de 24 de maio de 2024, foi emitido sem ressalva.

Responsabilidades da administração e da governança sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomados em conjunto, estão livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

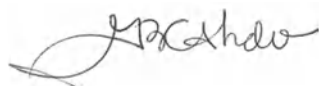
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão, ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a empresa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações financeiras das entidades ou atividades de negócios do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 28 de maio de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Vitacon Participações S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	135.449	196.779	214.703	206.445
Títulos e valores mobiliários	4	110.196	41.926	110.196	41.926
Contas a receber de clientes	5	26.050	3.191	329.094	224.385
Imóveis a comercializar	6	6.275	16.584	470.095	374.352
Impostos a recuperar	-	1.151	4.726	1.927	5.167
Impostos diferidos	15	-	-	-	321
Total do ativo circulante		279.121	263.206	1.126.015	852.596
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	25.563	21.977	25.563	21.977
Contas a receber de clientes	5	16.970	2.234	138.178	109.770
Imóveis a comercializar	6	5.091	410	35.558	6.415
Partes relacionadas	7.2	4.853	100.920	4.853	100.920
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.1	69.341	214.663	-	-
Investimentos	8	1.350.581	945.172	117.348	113.610
Propriedades para investimentos	9	4.070	3.916	507.485	525.904
Ativo de direito de uso	-	10.865	17.008	10.865	17.008
Imobilizado	-	1	3	181	183
Consórcios	-	691	691	691	691
Intangível	-	1	1	1	1
Total do ativo não circulante		1.488.028	1.306.996	840.723	896.479
Total do ativo		1.767.149	1.570.202	1.966.738	1.749.076

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vitacon Participações S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	175.895	291.597	248.891	363.032
Fornecedores	-	8.336	1.217	18.002	9.115
Impostos, taxas e contribuições a recolher	-	839	919	12.194	10.554
Salários, encargos e provisões	-	232	267	232	267
Credores por imóveis compromissados	12	-	-	10.655	16.819
Adiantamento de clientes e permutas físicas e financeiras	14	14.595	10.887	67.415	87.259
Impostos diferidos	15	-	-	15.510	22.994
Investimentos de parceiros imobiliários	13	-	3.500	23.264	22.001
Provisão para garantia de obra	16	-	-	3.238	12.126
Passivo de arrendamento	11	10.865	12.475	10.865	12.475
Partes relacionadas	7.2	279.804	225.333	19.060	50
Distratos a pagar	-	5.712	1.631	5.712	1.719
Outras contas a pagar	-	1.480	631	12.166	5.038
Total dos passivos circulantes		497.759	548.457	447.204	563.450
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	623.410	669.360	721.340	704.868
Impostos diferidos	15	825	1.332	93.655	93.181
Impostos, taxas e contribuições a recolher	-	671	1.402	671	1.402
Adiantamento de clientes e permutas físicas e financeiras	14	-	-	52.295	44.481
Provisão para perdas em investimentos	8	24.047	29.695	-	-
Provisão para garantia de obra	16	-	-	7.873	-
Passivo de arrendamento	11	-	4.533	-	4.533
Provisão para riscos e processos judiciais	16	11.349	17.506	11.349	17.506
Investimentos de parceiros imobiliários	13	-	-	14.716	12.020
Total dos passivos não circulantes		660.302	723.828	901.900	877.991
Patrimônio líquido					
Capital social	17.1	445.992	255.992	445.992	255.992
Transação com sócios	-	-	(11.781)	-	(11.781)
Reserva de retenção de lucros	17.3	40.956	39.416	40.956	39.416
Reserva legal	17.4	15.070	14.291	15.070	14.291
Adiantamento para futuro aumento de capital		107.070	-	107.070	-
Total do patrimônio líquido		609.089	297.918	609.089	297.918
Total do patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora		609.089	297.918	609.089	297.918
Participação de não controladores	-	-	-	8.547	9.717
Total do patrimônio líquido		-	609.089	617.635	307.635
Total do passivo e patrimônio líquido		1.767.149	1.570.202	1.966.739	1.749.076

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vitacon Participações S.A.

Demonstrações do resultado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro básico e diluído por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	18	6.044	6.399	419.069	364.272
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	(251)	(475)	(332.610)	(329.066)
Lucro (prejuízo) bruto		5.793	5.924	86.459	35.207
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	21	(52.835)	(41.816)	(83.925)	(59.526)
Comerciais	22	(12.362)	(3.494)	(24.529)	(10.813)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	9	154	160	66.837	99.254
Equivalência patrimonial	8	46.200	61.846	7.328	24.683
Outras receitas operacionais, líquidas	24	37.479	(8.149)	42.544	(1.553)
		18.636	8.547	8.254	52.045
Lucro operacional antes do resultado financeiro		24.428	14.471	94.713	87.251
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	23	53.573	28.467	65.926	28.570
Despesas financeiras	23	(62.928)	(39.842)	(144.672)	(87.888)
		(9.355)	(11.375)	(78.746)	(59.318)
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		15.073	3.096	15.967	27.933
Imposto de renda e contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	15	-	-	(2.899)	(57.054)
Imposto de renda e contribuição social - Diferidos	15	507	(105)	2.945	33.421
		507	(105)	46	(23.633)
Lucro líquido do exercício		15.580	2.991	16.013	4.300
Participação dos acionistas controladores	-	-	-	15.580	2.990
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	433	1.310
Quantidade de ações no fim do exercício (em milhares)	17.5	445.992	255.992	-	-
Lucro básico e diluído por ação (centavos por ação)	17.5	0,03	0,01	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vitacon Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	15.580	2.991	16.013	4.300
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	15.580	2.991	16.013	4.300
Lucro atribuível aos acionistas controladores	-	-	15.580	2.990
Prejuízo (Lucro) atribuível aos acionistas não controladores	-	-	433	1.310

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vitacon Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Transação com sócios	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado e recursos capitalizáveis
		Capital social	Reserva retenção de lucros	Reserva legal						
Saldos em 31 de dezembro de 2022		255.992	156.795	14.141	-	-	(11.781)	415.147	4.386	419.533
Aumento de capital	17.1	-	-	-	-	-	-	-	4.022	4.022
Lucro líquido do exercício	17.2	-	-	-	2.991	-	-	2.991	1.309	4.300
Constituição de reserva legal	-	-	-	150	(150)	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos pagos	-	-	-	-	(220)	-	-	(220)	-	(220)
Distribuição de lucros	17.7	-	(120.000)	-	-	-	-	(120.000)	-	(120.000)
Destinação a reserva de lucros a distribuir	17.2 e 17.3	-	2.621	-	(2.621)	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		255.992	39.416	14.291	-	-	(11.781)	297.918	9.717	307.635
Aumento/diminuição de capital	17.1	190.000	-	-	-	-	-	190.000	(1.603)	188.398
Distribuição de lucros	17.7	-	(11.781)	-	-	-	11.781	-	-	-
Lucro líquido do exercício	17.2	-	-	-	15.580	-	-	15.580	433	16.013
Constituição de reserva legal	17.4	-	-	779	(779)	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos pagos	17.2	-	-	-	(1.480)	-	-	(1.480)	-	(1.480)
Destinação a reserva de lucros a distribuir	17.2 e 17.3	-	13.321	-	(13.321)	-	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	107.070	-	107.070	-	107.070
Saldos em 31 de dezembro de 2024		445.992	40.956	15.070	-	107.070	-	609.089	8.546	617.635

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vitacon Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social		15.073	3.096	15.967	27.933
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o					
caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais					
Depreciações	21	12.571	12.475	12.571	12.475
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	10	59.649	149.950	171.702	171.401
Rendimentos financeiros sobre CRIS subordinadas	10	(28.597)	-	(28.597)	-
Equivalência patrimonial	8	(46.200)	(61.846)	(7.328)	(24.683)
Provisão para riscos	16	(6.157)	5.241	(6.157)	5.241
Constituição da provisão para garantia	16 e 16.1	-	-	(1.015)	1.303
Provisão para distratos e perdas de créditos esperados	-	-	-	37.303	9.938
Impostos diferidos	15	(0)	(2.924)	(3.744)	6.255
Juros sobre passivo de arrendamento	11.1	(875)	2.423	(875)	2.423
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	9	(154)	(160)	(66.837)	(99.254)
Ajuste a valor presente	-	-	-	2.451	9.043
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	4	(3.586)	(1.880)	(3.586)	(1.880)
(Aumento) redução nos ativos operacionais					
Contas a receber de clientes	-	(37.595)	53.172	(172.871)	(75.635)
Impostos a recuperar	-	3.575	(996)	3.240	(594)
Imóveis a comercializar	-	5.627	(4.305)	(39.630)	(65.278)
Outros créditos	-	2	-	-	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais					
Fornecedores	-	7.119	349	8.887	2.914
Salários, encargos e provisões	-	(35)	24	(35)	24
Impostos, taxas e contribuições a recolher	-	(811)	(2.574)	909	(6.804)
Adiantamento de clientes e permutas físicas e financeiras	15	3.708	(19.094)	(12.030)	(29.835)
Distratos e outras contas a pagar	-	3.450	53	9.640	(11.446)
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	(6.164)	(12.355)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(13.234)	133.004	(86.199)	(78.813)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	(2.899)	(8.581)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	10	(125.938)	(146.399)	(168.913)	(171.941)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(139.172)	(13.395)	(258.011)	(259.335)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Dividendos recebidos das controladas e controladas em conjunto	-	31.333	90.503	6.100	11.500
Títulos e valores mobiliários	4	(68.270)	(12.946)	(68.270)	(12.946)
Partes relacionadas	7.2	183.687	56.013	96.068	56.288
Aumento/redução de capital em controladas e controladas em conjunto	8.a)	(396.192)	(172.534)	(2.510)	3.421
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.1	145.322	(141.986)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		(104.120)	(180.950)	31.388	58.263
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Partes relacionadas	7.2	54.471	(2.562)	19.010	(3.415)
Captações de empréstimos e financiamentos	10	186.077	436.931	294.192	497.727
Investimentos de parceiros imobiliários	14	(3.500)	(1.207)	3.959	2.204
Dividendos pagos	-	-	(120.220)	-	(120.220)
Pagamento de passivo de arrendamento	11.1	(11.693)	(12.475)	(11.693)	(12.475)
Aumento de capital	-	190.000	-	190.000	-
Aumento (redução) de capital de controladores e não controladores	-	-	-	(1.604)	4.022
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	107.070	-	107.070	-
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	10	(340.462)	(309.097)	(366.053)	(376.607)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento		181.964	(8.630)	234.882	(8.764)
Aumento (redução) líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(61.329)	(202.975)	8.259	(209.837)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	196.779	399.754	206.445	416.282
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	135.449	196.779	214.703	206.445
Aumento (redução) líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(61.330)	(202.975)	8.258	(209.837)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vitacon Participações S.A.

Demonstrações do valor adicionado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas					
Receita de vendas de imóveis	19	420	1.525	404.086	350.207
Receita de prestação serviços	19	5.361	3.566	7.326	3.667
Variação do valor justo de propriedades para investimento	10	154	160	66.837	99.254
Receita de locações	19	1.428	2.036	17.470	20.061
Outras receitas	24	37.479	(8.149)	42.544	(1.553)
Total		44.843	(862)	538.263	471.635
Insumos adquiridos de terceiros					
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	22	(251)	(475)	(332.610)	(329.066)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	22-23	(48.052)	(28.424)	(91.309)	(53.453)
Total		(48.303)	(28.899)	(423.919)	(382.519)
Valor adicionado bruto					
		(3.461)	(29.761)	114.345	89.117
Depreciações e amortizações					
	9	(12.571)	(12.475)	(12.571)	(12.475)
Valor (consumido) adicionado líquido produzido pela sociedade					
		(16.031)	(42.236)	101.774	76.642
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	8	46.200	61.846	7.328	24.683
Receitas financeiras	25	53.573	28.467	65.926	28.570
		99.773	90.313	73.254	53.253
Valor adicionado total a distribuir					
		83.742	48.077	175.028	129.895
Distribuição do valor adicionado					
		83.742	48.077	175.028	129.895
Pessoal					
Remuneração direta	22	3.316	3.402	3.316	3.402
Benefícios	22	1.036	792	1.036	792
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)	22	223	217	223	217
Impostos, taxas e contribuições					
Impostos, taxas e contribuições	16-19	658	833	9.768	33.295
Remuneração de capitais de terceiros					
Despesas financeiras	25	62.928	39.842	144.672	87.888
Remuneração de capitais próprios					
Dividendos mínimos obrigatórios	18.2	1.480	220	1.480	220
Prejuízo (lucro) retidos no exercício	18.3	14.100	2.771	14.100	2.771
Participação dos acionista não controladores	-	-	-	433	1.310

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Informações gerais

A Vitacon Participações S.A. (doravante denominada como “Vitacon”, “Companhia” ou “Controladora”) é uma Companhia anônima de capital fechado com sede na Rua Haddock Lobo, 347 – 2º andar, na Cidade e Estado de São Paulo.

A Vitacon Investimentos Ltda. é a controladora final.

A atividade preponderante da Companhia é o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, notadamente residencial, também exerce atividade com suas propriedades de investimento, objeto de locação de imóveis residenciais e comerciais.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas Empresas controladas e controladas em conjunto, criadas com propósito específico de desenvolver o empreendimento, ou em conjunto com outros parceiros por meio de Companhias em Conta de Participação (“SCPs”). As Companhias controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

1.1. Capital Circulante Líquido

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo no montante de R\$218.637 na controladora (R\$ 285.251 em 2023). Tal situação ocorre substancialmente devido aos saldos de transações com partes relacionadas passivos estarem classificados como passivo circulante, dada à ausência de data prevista para pagamento. A Companhia não identificou impacto nas operações, considerando o saldo de caixa da controladora e que parte substancial do saldo a pagar para partes relacionadas está sob controle da Administração.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias não concluídas seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Companhia, com base no § 6º, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a base contábil de continuidade operacional, ou seja, que a Companhia está operando e continuará a operar em futuro previsível. A Administração efetuou avaliação quanto a capacidade da Companhia em manter sua continuidade operacional, e não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

Em 28 de maio de 2025, a Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.1. Base de Preparação

a) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, controladas em conjunto e coligadas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

As demonstrações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua Companhia controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas, controlados em conjunto e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada, controlada em conjunto ou coligada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da Companhia.

b) Demonstrações financeiras consolidadas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre a Companhia e suas controladas são eliminados. Os resultados não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (“impairment”) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das Companhias controladas referidas na Nota Explicativa nº 8.

(i) Transações com partes relacionadas

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia e suas controladas. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

As participações de não controladores são demonstrados no patrimônio líquido.

(ii) Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em joint ventures e em coligadas nas demonstrações financeiras consolidadas são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, de forma consistente com o critério utilizado nas demonstrações financeiras individuais.

c) Empreendimentos em conjunto

A Companhia e suas controladas possuem empreendimentos desenvolvidos em conjunto com terceiros, por meio de Companhias em Conta de Participação (SCP), para desenvolvimento imobiliário.

A operação em conjunto é contabilizada nas demonstrações financeiras individuais da Companhia e das Companhias controladas, para representar seus direitos e as obrigações contratuais. O passivo correspondente à obrigação da devolução dos recursos aportados pelos sócios nas SCPs está classificado como passivos financeiros sob a rubrica de Investimentos de parceiros imobiliários (Nota Explicativa nº 13).

2.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

2.3. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados conforme abaixo:

- a)** Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, que correspondem aos ativos que o objetivo é mantê-lo até o fim do fluxo de caixa contratual e ativos que contenham exclusivamente pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto.
- b)** Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, que correspondem a ativos cujo objetivo seja mantê-lo até o fim do recebimento dos fluxos contratuais ou pela venda do ativo, ou ativos que contenham pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto.
- c)** Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, que correspondem a ativos que não atendem as condições de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou valor justo por meio de resultado.

No reconhecimento inicial, a Companhia irá avaliar individualmente cada ativo para classificá-lo de acordo com as estratégias e modelos de negócio da Administração.

Um ativo financeiro, ou parte aplicável de um ativo financeiro ou grupo de ativos semelhantes, é baixado quando, e somente quando:

- i)** A instituição não tiver expectativa razoáveis de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele.
- ii)** A instituição transfere o direito de receber o fluxo de caixa do ativo ou reter os direitos contratuais de receber fluxos de caixa do ativo financeiro, mas tenha assumido a obrigação de pagar o fluxo de caixa recebido, no montante total, sem demora material, a um terceiro e se a instituição transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo.

Passivos financeiros

Um passivo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

No reconhecimento inicial, passivos financeiros são mensurados a valor justo adicionado ou deduzido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou à emissão de tais passivos, exceto por passivos financeiros mensurados ao valor justo.

Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, exceto em determinadas circunstâncias, que incluem determinados passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Quando passivos financeiros mensurados a custo amortizado tem seus termos contratuais modificados e tal modificação não for substancial, seus saldos contábeis refletirão o valor presente dos seus fluxos de caixa sob os novos termos, utilizando a taxa de juros efetiva original. A diferença entre o saldo contábil do instrumento remensurado quando da modificação não substancial dos seus termos e seu saldo contábil imediatamente anterior a tal modificação é reconhecida como ganho ou perda no resultado do período.

2.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o “Percentage Of Compliance (POC)” sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor do contas a receber. Quando o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Quando concluída a construção, a totalidade do contas a receber estará apropriada contabilmente. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o total do contas a receber é registrado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados para a conclusão e as despesas de vendas.

No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende a aquisição do terreno, contratação da construção e outros custos relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de outras linhas de financiamento), os quais são apropriados ao custo total da obra e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas, na rubrica “Custo das vendas”.

No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do custo do empreendimento, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos nessa nota explicativa.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na estimativa do prazo de lançamento dos empreendimentos imobiliários, pois estima-se que a comercialização dos empreendimentos ocorrerá em período não superior a 01 ano após ser lançado. Essas estimativas são revisadas periodicamente, com base no andamento dos empreendimentos.

2.5. Adiantamentos para futuro aumento de capital

A Companhia efetua aportes de recursos nas Companhias controladas para posterior aumento do capital social da mesma, objetivando o financiamento de suas operações, não possuindo prazo determinado para sua capitalização ou quantidade predeterminada de participação correspondente nas mesmas, motivo pelo qual referidos valores estão sendo apresentados no realizável a longo prazo.

2.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação calculada pelo método linear, às taxas mencionadas que leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos bens. Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos são revisadas e ajustadas, se apropriado, ao final de cada exercício.

Os gastos incorridos com a construção de estandes de vendas e apartamentos decorados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“impairment”), tendo sido capitalizados apenas aqueles cuja vida útil estimada na data da construção tenha sido superior a um ano.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

2.7. Intangível

As licenças de software adquiridas foram capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos. Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.8. Propriedades para investimento

Representadas por edifícios mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 9.

As propriedades para investimento em operação são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. As variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidas no resultado do período no qual as mudanças ocorreram, especificamente em conta destacada no grupo “receitas (despesas) operacionais”. As avaliações foram efetuadas por especialistas independentes externos utilizando o modelo comparativo direto de dados de mercado e o método do fluxo de caixa descontado. Anualmente, são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo, incluindo os encargos financeiros capitalizados durante a fase de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia conseguir mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros em capital fixo que aumentem o valor das propriedades e não reflete os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

2.9. Redução ao valor recuperável (“impairment”) de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de “impairment” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por “impairment” é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, que representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do “impairment”, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido “impairment”, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do “impairment” na data do balanço.

2.10. Fornecedores e credores por imóveis compromissados

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. Credores por imóveis compromissados são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por imóveis compromissados são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano e caso contrário é apresentado como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura e/ou contrato correspondente e, quando aplicável, acrescidas dos encargos financeiros incorridos, sendo baixados pela liquidação das obrigações.

2.11. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.12. Custos de empréstimos e financiamentos

Os custos de empréstimos e financiamentos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação.

2.13. Provisões

Uma provisão é reconhecida quando a Companhia possui uma obrigação presente (legal ou presumida) resultante de um evento passado, em que é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, e for possível estimar seu valor de maneira confiável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação necessária para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada pelos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação presente, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (quando o efeito do valor da moeda no tempo for relevante).

Quando se espera que alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão sejam recuperados de um terceiro, um recebível é reconhecido como ativo se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.14. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratadas não incluem o componente de juros, a Companhia utiliza a variação a NTN-B para cálculo do valor presente dos saldos de contas a receber de clientes.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

2.15. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas Companhias, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certos empreendimentos da Companhia efetuaram a opção irrevogável pelo “Regime Especial de Tributação (RET)”, adotando o “patrimônio de afetação”, segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas, assim como as Contribuições ao Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e ao Programa de Integração Social (PIS) são calculados à razão de 2,08% sobre as referidas receitas.

O imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (Nota Explicativa nº 15).

O imposto de renda e contribuições sociais diferidos ativos é reconhecido somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

2.16. Benefícios a empregados e dirigentes

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário), assistência médica, bolsa-auxílio, seguro de vida, refeição, programa de treinamento interno, vale-transporte e estacionamento, além de remunerações variáveis como participação nos resultados, a qual depende do atingimento de metas nos termos de acordo homologado junto ao Sindicato dos Trabalhadores. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

A Companhia não mantém planos de previdência privada para seus funcionários e não possui qualquer benefício pós-emprego a seus empregados e dirigentes.

2.17. Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

2.18. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.19. Reconhecimento de receitas

2.19.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária

a) Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma “*pro rata temporis*” ao resultado, na rubrica “receitas financeiras”, observando o regime de competência.

b) Unidades em construção

Nas vendas de unidades não concluídas, os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, POC, aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, que prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.
- Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média ponderada de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação (considerada como a expectativa para o IGP-M nos próximos 12 meses – suavizada, divulgada no Boletim Focus do Banco Central do Brasil), e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na Nota Explicativa nº 5, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.
- Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado.
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

c) Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, quando as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

2.19.2. Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado dividindo-se o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 18.5.

2.21. Moeda Funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.22. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas por meio de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão Nota Explicativa nº 19.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia de acordo com a IFRS 8 e o pronunciamento técnico CPC 22 – Informações por segmento, são os seguintes:

(a) Propriedade para investimento: Aquisição ou incorporação de edifícios para geração de rentabilidade por meio do recebimento de contratos de locação e alienação de propriedades para investimento.

(b) Incorporação imobiliária: Incorporação e gestão do portfólio imobiliário.

As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. Os principais tomadores de decisões operacionais, responsáveis pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, são a Diretoria e o Conselho de Administração responsáveis pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

2.23. Demonstração de Valor Adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

2.24. Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis emitidos e ainda não vigentes

As seguintes normas ou alterações, emitidas e/ou revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 1º de janeiro de 2024.

Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2024:

- **Alterações à IAS 1/CPC 26 (R1) – Classificação de passivos em circulante e não circulante**

As alterações esclarecem quais passivos possuem direito de postergar liquidação e se esses direitos existem na data de encerramento das demonstrações contábeis e, ainda, se a classificação entre circulante e não circulante impactaria a entidade de exercer o direito de postergação. As alterações também esclarecem se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si, um instrumento de capital próprio, quais os termos de um passivo não afetariam sua classificação. Não foram identificados impactos decorrentes das referidas alterações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

- **Alterações à IAS 7, CPC 03 (R2) e à IFRS 7/CPC 40 (R1) – Acordos de financiamento de fornecedores**

Acrescenta requerimentos de divulgação sobre informações qualitativas e quantitativas acerca dos acordos de financiamento de fornecedores. Não foram identificados impactos decorrentes das referidas alterações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

- **Alterações IFRS 16, CPC 06 – Passivo de arrendamento mercantil sales and leaseback**

As alterações esclarecem os critérios para mensuração e realocação de transações de venda do imóvel em atendimento aos requerimentos da IFRS15. Não foram identificados impactos decorrentes das referidas alterações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025

A Administração avalia as alterações requeridas, que poderão, eventualmente, gerar impacto em divulgações de períodos subsequentes da Companhia:

- **Alterações IAS 21/CPC 02 (R3) Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis**

As modificações implementadas exigirão informações mais úteis sobre quando uma determinada moeda não puder ser trocada por outra. As alterações entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025 e não se aplicam à Companhia.

- **Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) Demonstrações contábeis consolidadas**

Não são esperados impactos relevantes nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia em decorrências das alterações propostas.

- **IFRS S1 e IFRS S2**

Resolução CVM Nº 193 de 20 de dezembro de 2023 – Dispõe sobre os requisitos para identificar, mensurar e divulgar informações sobre os riscos e oportunidades relacionados à sustentabilidade e com o clima, com base no padrão internacional emitido pelo *International Sustainability Standards Board* (ISSB). Adoção é voluntária a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024, sendo obrigatória a partir dos exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

- **IFRS 18 – Apresentação e divulgação das demonstrações contábeis**

As alterações propostas têm por objetivo dar maior consistência na apresentação e divulgação das demonstrações contábeis, por meio de informações que possam permitir aos investidores uma melhor base para analisar e comparar o desempenho das empresas. Entre as principais alterações, estão: (i) novas categorias e subtotais na demonstração dos resultados: operacional, investimento e financiamento; (ii) divulgação em notas explicativas sobre métricas não contábeis (EBITDA); e (iii) apresentação das despesas operacionais especificadas por natureza. A norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027.

OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)

• **Apresentação e divulgação das demonstrações contábeis**

A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidenciação a serem observados pelas entidades na originação ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas. A norma tem vigência a partir de 1ª de janeiro de 2025

Além destas, a Companhia não identificou outras normas ou alterações de normas IFRS ou interpretações IFRIC que estejam em vigor e que poderiam ter impacto material sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. A Companhia também não adotou antecipadamente nenhuma outra norma.

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia e suas investidas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

a) Custos orçados e a incorrer de obra

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

b) Distratos

As vendas são substancialmente realizadas durante o período de construção, com alienação fiduciária das unidades imobiliárias vendidas. O recebimento das vendas ocorre parceladamente a partir da assinatura dos contratos, sendo que parcela substancial é recebida por ocasião da conclusão do empreendimento, quando o cliente obtém o financiamento junto a instituição financeira (repasse), quitando o saldo existente. Por diversos fatores, dentre os quais a deterioração da qualidade de crédito dos clientes, as operações de repasse podem não ser satisfatoriamente concluídas com todos os clientes, ocorrendo o distrato dos contratos então firmados, retornando à unidade para ser novamente comercializada.

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos:

(i) atrasos no pagamento das parcelas; e (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada.

O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

c) Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, independentemente do respectivo resultado.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto poderão periodicamente serem fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

d) Valor justo das propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante a avaliação de cada propriedade por especialistas externos. A Administração da Companhia usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes.

e) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

f) Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério contábil, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 32 – “Tributos sobre o lucro”, e o critério fiscal, em que a receita é tributada no momento do recebimento das parcelas em aberto de clientes.

4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos - Conta movimento	21.186	5.785	33.345	8.596
Aplicações financeiras (*)	114.263	190.994	181.358	197.849
Total	135.449	196.779	214.703	206.445

(*) Representam aplicações financeiras em CDBs e Fundos DI, remunerados a taxas que variam entre 97% e 102,2% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), sem o risco de mudança significativa do valor. Os prazos para resgate variam entre um e três meses em média e possuem liquidez imediata.

Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aplicação financeira (CRI) (*)	110.196	41.926	110.196	41.926
Fundo Housi II (**)	25.563	21.977	25.563	21.977
Total	135.759	63.903	135.759	63.903
Circulante	110.196	41.926	110.196	41.926
Não circulante	25.563	21.977	25.563	21.977

(*) Representa aplicação Scrow, CRI atreladas aos Certificado Recebíveis Imobiliários (CRIs) liberados conforme cronograma de construção;

(**) Aquisição de 250.000 quotas em 2022 do Fundo de investimentos Housi II, correspondente 50% das quotas do fundo, remunerados com base no Spread de 7% em relação ao patrimônio líquido do fundo + IPCA.

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimentos concluídos (*)	-	-	96.927	31.284
(-) Provisão para distrato	-	-	(18.325)	(11.089)
Total empreendimentos concluídos	-	-	78.602	20.195
Empreendimentos em construção				
Vendas contratadas atualizadas	-	-	1.130.751	962.417
(-) Venda contratada a apropriar	-	-	(446.513)	(394.779)
(=) Receita apropriada			684.238	567.638
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(19.388)	(16.928)
(-) Provisão para distrato(***)	-	-	(18.978)	(4.497)
(-) Parcelas recebidas	-	-	(331.185)	(254.103)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	-	314.687	292.109
Contas a receber de incorporação imobiliária (concluídos e em construção)	-	-	393.289	312.303
Contas a receber de outras operações (**)	43.020	5.425	73.983	21.852
Total das contas a receber	43.020	5.425	467.272	334.155
Circulante	26.050	3.191	329.094	224.385
Não circulante	16.970	2.234	138.178	109.770

(*) Aguardando processo de repasse para o recebimento;

(**) Refere-se a Vendas de SPEs e FEE performance com expectativa de liquidação até o final de 2027.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, a saber:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC).
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis” e registrados como receita financeira no resultado do período.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente das contraprestações a receber, considerando a taxa de remuneração da NTN-B.

A taxa média praticada pela Companhia para o período findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 6,48% em 2023 a taxa foi de 6,80%.

A taxa de juros praticada para as contas a receber de imóveis concluídos é considerada idêntica às taxas usuais de mercado, motivo pelo qual estão apresentadas a seu valor justo. As contrapartidas da reversão do valor justo ocorrem até a data da entrega das chaves, sendo, desta forma, revertidas em contrapartida da receita de incorporação imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro 2023, as parcelas do circulante e não circulante possuem os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas				
Até 90 dias	-	-	98.220	12.075
De 91 a 180 dias	-	-	3.450	2.798
Acima de 180 dias (*)	-	-	27.446	17.847
Subtotal - Vencidas	-	-	129.116	32.720
A vencer				
2025	26.050	3.191	220.424	191.665
2026	16.970	2.234	134.432	75.885
2027	-	-	39.331	59.252
2028 em diante	-	-	660	7.151
Subtotal - A vencer	43.020	5.425	394.847	333.953
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(19.388)	(16.931)
(-) Perdas de créditos esperados (“PCE”) e distratos (***)	-	-	(37.303)	(15.586)
Subtotal	-	-	(56.691)	(32.517)
Total	43.020	5.425	467.272	334.155

(*) O aumento do saldo vencido acima de 180 dias refere-se ao processo de repasse dos imóveis concluídos ao final de 2024 (Consolação, Melo Alves, Turiaçu II e Ueno) e deverá ser realizada parte substancial até dezembro de 2025.

(***) a companhia utiliza como base para provisões de créditos esperados e distratos, clientes inadimplentes acima de 180 dias, após este prazo legal para entrar com medidas judiciais cabíveis.

Movimentação da provisão

Saldo em 31 de dezembro de 2022	5.227
Adição a provisão	10.360
Saldo em 31 de dezembro de 2023	15.586
Adição a provisão	21.719
Saldo em 31 de dezembro de 2024	37.305

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos para incorporação (*)	5.091	-	115.699	6.005
Imóveis em construção	-	-	209.905	188.190
Juros capitalizados (**)	-	-	58.707	59.530
Juros capitalizados parceiros imobiliários	-	-	24.272	20.180
Imóveis concluídos	6.276	16.994	97.070	106.862
Total	11.367	16.994	505.653	380.767
Circulante	6.275	16.584	470.095	374.352
Não circulante	5.091	410	35.558	6.415

(*) Terrenos para incorporação no curto prazo, correspondem a 05 empreendimentos planejado para ser lançado em 2025 e no não circulante foram classificados os empreendimentos que serão lançados após 2026.

	Notas	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022		19.404
Adição – juros capitalizados nos estoques	10	91.233
Baixa - custo financiamento apropriado aos custos	20	(51.107)
Saldos em 31 de dezembro 2023		59.530
Adição – juros capitalizados nos estoques	10	44.283
Baixa - custo financiamento apropriados aos custos	20	(45.106)
Saldos em 31 de dezembro 2024		58.707

7. Partes relacionadas

A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e quotistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de adiantamentos para aumento de capital, aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários e prestação de garantias na contratação de empréstimos e financiamentos. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

7.1. Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Ágata Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	27.882
Amarindeiro desenvolvimento Imob. SPE Ltda.	106	210
Amoreira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	14.804
Begônia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.633	1.945
Cerejeira Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	12.716
Cípreste Negro Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	2.317	11.570
Colina Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	155	154
Estrela Prateada Desenvolvimento Imobiliário	59	58
Eucalipto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	8.125
Gardênia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	261	261
Hematita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81	80
Horizonte Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	150	149
Iris Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	507	506
Lago Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	919	48
Mar Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50	6
Mar verde Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	46	46

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Monte Alegre Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	176	175
Monte dourado desenvolvimento Imob. SPE Ltda.	314	313
Nova Colina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	96	95
Nova Nascente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	30	29
Pedra Azul Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	33	3
Pedra Dourada Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	148	61
Pedra Negra Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	18.803
Pedra Verde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	125	125
Peridoto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	23.129
Planalto Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.512	9.474
Rio Doce Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	542	435
Rio Nascente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	57	56
Romanzeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20	17
Serra Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	41	39
Tanzanita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	25.474
Violeta Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	568	567
Vitacon 20 Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	24	23
Vitacon 22 Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	126
Vitacon 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	28
Vitacon 26 Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	457	424
Vitacon 32 Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	130	127
Vitacon 40 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.326	11.512
Vitacon 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.962	18.389
Vitacon 46 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	14
Vitacon 47 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	234	233
Vitacon 48 Desenvolvimento imobiliário Ltda.	352	1.900
Vitacon 53 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	184	183
Vitacon Hortênsia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	69	69
Vitacon Safira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	831	831
Colina Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.985	2.219
Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.759	10.265
Morro Alto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	743	1.161
Vitacon 54 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	246	1.731
Vitacon Amarilis Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.417	8.073
Peonia Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	1.849	-
Planeta Prateado Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	1.156	-
Vitacon Lotus Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	-
Vitacon Paulista Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	20	-
Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	-
Oceano Azul Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	-
Vitacon 28 Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	48	-
Cometa Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-
Ipiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-
Rocha Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60	-
Serra Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.236	-
Vitacon Azaleia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.293	-
Pedra Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15	-
Não circulante	69.341	214.663

Os adiantamentos não possuem: **(i)** cláusulas de atualização monetária; **(ii)** fixação de quantidade de quotas a serem convertidas em capital das Companhias; ou **(iii)** prazo determinado para sua conversão em capital. Os aportes são realizados pela controladora para cobrir as despesas e custos iniciais dos projetos.

7.2. Operações de mútuo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo não circulante	4.853	100.920	4.853	100.920
Passivo circulante	(279.804)	(225.333)	(19.860)	(50)
Total	(274.951)	(124.413)	(15.007)	100.870

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Acacia Desenvolvimento	(24)	(25)	-	-
Alto da Colina (**)	(1.480)	(1.539)	-	-
BGA Properties Ltda.	-	93	-	93
Camelia Desenvolvimento	(2.634)	(2.882)	-	-
Castanheira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(9.588)	(14.525)	-	-
Cipreste Branco Desenv.	(10.957)	(9.760)	-	-
Colina Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(15.327)	(15.228)	-	-
Diamante Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(3.432)	(7.597)	-	-
Onix Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(16.389)	3.470	(16.389)	3.470
Oscar freire 585 Desenv.	(103.388)	(105.512)	-	-
Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(17.025)	(3.487)	-	-
Rio Prateado (**)	(1.623)	(1.872)	-	-
Rio Valente Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(4.959)	(5.698)	-	-
Vergueiro Desenv. Imobiliário Ltda. (**)	(141)	(205)	-	-
Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(90)	(95)	-	-
Vitacon 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(273)	(8)	-	-
Vitacon 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	-	(4)	-	-
Vitacon 29 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(3.388)	(3.490)	-	-
Vitacon 30 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(827)	(235)	-	-
Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(1.286)	(1.062)	-	-
Vitacon 33 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(1.429)	(1.429)	-	-
Vitacon 34 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(1.133)	(775)	-	-
Vitacon 35 Desenv. Imobiliário Ltda. (**)	(8.822)	(7.097)	-	-
Vitacon 42 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(18.494)	(38.906)	-	-
Vitacon 45 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(623)	(696)	-	-
Vitacon 54 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	-	-	-	(50)
Vitacon Alvorada Desem	(374)	(387)	-	-
Vitacon Ametista Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(633)	(634)	-	-
Vitacon Azaleia Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	-	(145)	-	-
Vitacon Gestão Patrimonial	1.382	3.212	1.382	3.212
Vitacon Investimentos Ltda. (*)	-	93.284	-	93.284
Vitacon Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(516)	(1.288)	-	-
Vitacon Olimpia Desenv.	(575)	(624)	-	-
Vitacon Properties Ltda.	-	145	-	145
Vitacon Realty	-	3	-	3
Vitacon Serviços (**)	(190)	(128)	-	-
Vitapar Desenvolvimento	-	597	-	597
Vitapar Empreendimentos	-	116	-	116
Vitacon 38 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(845)	-	-	-
Vitacon Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(671)	-	-	-
Vitacon 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(1)	-	-	-
Vitacon 46 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(346)	-	-	-
Amoreira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(6.494)	-	-	-

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vitacon 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(170)	-	-	-
Cerejeira Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(2.526)	-	-	-
Cometa Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(5.107)	-	-	-
Eucalipto Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(231)	-	-	-
Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(3.533)	-	-	-
Pedra Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(8.620)	-	-	-
Peridoto Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(5.751)	-	-	-
Tanzanita Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(11.146)	-	-	-
Vitacon 22 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(315)	-	-	-
Vitacon Ágata Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(4.955)	-	-	-
Total	(274.951)	(124.413)	(15.007)	100.870

(*) Valores ressarcidos a Vitacon Participações S.A. em 2024, não há incidência de juros.

(**) Trata-se de antecipação de distribuição de lucros de empresas controladas.

As operações de mútuo não estão sujeitas a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Administradores efetuados diretamente pela Companhia.

8. Investimentos e provisão para perdas em investimentos em controladas e coligadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Em controladas	1.233.234	831.562	-	-
Em coligadas e controladas em conjunto	117.347	113.610	117.347	113.610
Sub - total Investimentos	1.350.581	945.172	117.347	113.610
Provisão para perdas em investimentos	(24.047)	(29.695)	-	-
Total	1.326.534	915.477	117.347	113.610

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

a) Movimentação dos investimentos – Controladora

Investida	Saldo em 31 de dezembro de 2022	Aumento (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2023	Aumento (redução) de capital	Juros Capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2024
Alto da Colina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.614	43	-	(276)	3.381	(1)	-	-	(30)	3.350
Acácia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	84	-	-	(1)	83	1	-	-	(1)	83
Amarílis Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25.692	5.136	-	1.184	32.012	14.154	10.879	-	(4.560)	52.485
Amarindeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(100)	-	-	(1)	(101)	-	-	-	107	6
Amoreira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	29.094	-	-	(11.931)	17.163	-	-	-	6.595	23.758
Begônia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.428	5	-	(4.817)	14.616	(1.678)	1.676	-	1.521	16.135
Camélia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25.865	5	(5.398)	(8.121)	12.351	(1.290)	1.290	-	7.450	19.801
Castanheira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.990	8.638	-	(3.263)	23.365	1	-	(3.389)	3.571	23.548
Cerejeira Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22	-	-	(2.071)	(2.049)	15.248	-	-	1.579	14.778
Cipreste Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	46.212	15	(15.000)	(13.590)	17.637	(1.759)	1.759	-	1.295	18.932
Cipreste Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22.917	(135)	-	(6.965)	15.817	7.258	5.551	-	(5.351)	23.275
Colina Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	28.104	4	(4.512)	(4.596)	19.000	(2.397)	2.397	-	(2.319)	16.681
Colina Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(19)	-	-	(1)	(20)	-	-	-	(1)	(21)
Diamante Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.423	2	(4.073)	2.750	3.102	(1)	-	-	1.187	4.288
Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.546	14.650	(6.000)	(4.772)	18.424	30.836	16.304	-	(9.330)	56.234
Hematita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(38)	-	-	(1)	(39)	1	-	-	(1)	(39)
Horizonte Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(36)	-	-	(1)	(37)	-	-	-	(1)	(38)
Monte alegre Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(43)	-	-	(1)	(44)	-	-	-	(1)	(45)
Monte dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(4)	-	-	-	(4)	-	-	-	-	(4)
Morro Alto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.605	-	-	(106)	2.499	-	-	-	736	3.235
Nova Colina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(91)	-	-	(1)	(92)	-	-	-	(1)	(93)
Nova Nascente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(22)	-	-	(1)	(23)	-	-	-	(1)	(24)
Oscar freire Desenvolvimento imobiliário Ltda.	97.887	(111)	-	(87)	97.689	1	-	-	(431)	97.259
Pedra Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.633	-	-	5.456	10.089	9.342	5.749	-	3.955	29.135
Peônia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.240	(781)	-	1.277	8.736	2.899	-	(4.835)	393	7.193
Peridoto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.721	1.378	(272)	6.211	28.038	25.275	10.880	-	(8.767)	55.426
Rio Doce Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	662	-	-	201	863	0	-	-	248	1.111
Rio Nascente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(39)	-	-	(2)	(41)	-	-	-	(1)	(42)
Rio Prateado des. Imobiliário Ltda.	11.092	11	(11.100)	1.895	1.898	(2.218)	-	-	(271)	(591)
Rio Valente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27.208	-	-	(3.257)	23.951	(1.103)	1.103	-	(1.689)	22.262
Romanzeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2)	-	-	(1)	(3)	-	-	-	(1)	(4)
Serra Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(38)	-	-	-	(38)	-	-	-	(1)	(39)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Investida	Saldo em 31 de dezembro de 2022	Aumento (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2023	Aumento (redução) de capital	Juros Capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2024
Tanzanita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.989	-	-	4.998	11.987	28.466	8.164	-	(6.572)	42.045
Violeta Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(18)	-	-	(1)	(19)	-	-	-	(1)	(20)
Vitacon 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	742	24	-	(27)	739	46	-	-	(45)	740
Vitacon 20 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(14)	-	-	(9)	(23)	0	-	-	3	(20)
Vitacon 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(345)	318	-	27	0	-	-	-	1	1
Vitacon 22 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	385	-	-	(126)	259	-	-	-	81	340
Vitacon 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.575	45	-	(10)	2.610	(2.610)	0	-	-	0
Vitacon 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	249	-	-	(65)	184	1	-	-	(15)	170
Vitacon 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	368	-	(368)	0	-	-	-	-	0
Vitacon 26 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(162)	-	-	(261)	(423)	-	-	-	(29)	(452)
Vitacon 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	231	-	-	(92)	139	-	-	-	(50)	89
Vitacon 29 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.927	-	-	(664)	5.263	1	-	-	(98)	5.166
Vitacon 30 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.091	248	-	(1.043)	3.296	-	-	-	137	3.433
Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.018	69	-	147	3.234	6	-	-	54	3.294
Vitacon 32 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(62)	-	-	(64)	(126)	-	-	-	(2)	(128)
Vitacon 33 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.191	-	-	28	4.219	-	-	-	(632)	3.587
Vitacon 34 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	529	(521)	(8)	0	-	-	-	-	0
Vitacon 35 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.689	-	-	1.971	12.660	-	-	-	7.488	20.148
Vitacon 38 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(791)	2.617	-	(116)	1.710	41	-	-	455	2.206
Vitacon 40 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99.697	-	-	(3.384)	96.313	11.004	7.290	-	(11.728)	102.879
Vitacon 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(13.696)	-	-	(3.412)	(17.108)	1	-	-	(3.641)	(20.748)
Vitacon 42 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.020	11.083	(5.000)	(4.808)	6.295	(1)	-	-	321	6.615
Vitacon 43 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.246	73	-	(161)	1.158	118	-	-	(115)	1.161
Vitacon 44 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.534	770	-	48	5.352	(5.352)	-	-	-	0
Vitacon 45 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.400	116	-	(61)	1.455	-	-	-	(25)	1.430
Vitacon 46 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	511	-	-	(12)	499	1	-	-	(136)	364
Vitacon 47 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(232)	-	-	(1)	(233)	-	-	-	(1)	(234)
Vitacon 48 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.478	-	-	879	3.357	(1)	-	-	229	3.585
Vitacon 53 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(181)	-	-	(1)	(182)	-	-	-	(1)	(183)
Vitacon 54 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.907	11.457	(13.725)	(4.922)	(283)	8.699	-	-	(3.039)	5.377
Vitacon Ágata Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.423	12.040	-	329	22.792	43.159	9.883	-	6.825	82.659
Vitacon Alvorada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.860	(233)	(390)	15	1.252	-	-	-	(68)	1.184
Vitacon Ametista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	600	36	-	(1)	635	-	-	-	(1)	634
Vitacon Azaleia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.450	-	-	8.149	12.599	0	-	(444)	3.881	16.036

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Investida	Saldo em 31 de dezembro de 2022	Aumento (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2023	Aumento (redução) de capital	Juros Capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2024
Gardênia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(15)	-	-	(1)	(16)	1	-	-	(1)	(16)
Iris Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2)	-	-	1	(1)	-	-	-	(1)	(2)
Lôtus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.652	8	(8.239)	14.503	25.924	2	-	(1.305)	5.280	29.901
Vitacon Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.251	39	-	(307)	983	24	-	-	145	1.152
Vitacon Olímpia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.678	1.035	-	(177)	10.536	77	-	-	157	10.770
Planalto Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	49.739	(8)	-	(5.468)	44.263	8.041	4.546	-	3.249	60.099
Vitacon Safira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(579)	25	(25)	(251)	(830)	-	-	-	-	(830)
Vitacon Serviços Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	86	17	(17)	91	177	-	-	-	60	237
Colina Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12.931	(759)	(294)	9.724	21.602	(1)	-	-	2.380	23.981
Diamante Amarelo Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	67	1	-	(1)	67	-	-	-	-	67
Diamante Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	1	(1)	-	-	-	0
Eucalipto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(8.621)	-	-	661	(7.960)	7.016	-	-	1.386	442
Hortensia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	-	2	(1)	-	-	-	1
Ipiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	(1)	-	-	-	(1)
Lago Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	-	-	-	(450)	(450)
Mar Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	(1)	-	-	-	(1)
Mar Verde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	1	(1)	-	-	-	0
Mar Vermelho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	579	-	-	(1)	578	2.836	-	-	(1)	3.413
Pedra Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Pedra Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	(1)	-	-	-	(1)
Pedra verde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	1	(2)	-	-	-	(1)
Rocha Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	-	-	-	(1)	(1)
Vitacon 18 Desenvolvimento imobiliário	95	-	-	-	95	-	-	-	1	96
Vitacon Paulista Desenvolvimento imobiliário	396	8	(384)	(20)	0	1	-	-	(20)	(19)
Vitacon Vergueiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.168	-	-	244	9.412	1	-	-	1.832	11.245
FII Japurá – Fundo de investimento imobiliário Japura (*)	-	93.129	-	58.936	152.065	(12.931)	-	(15.262)	3.025	126.897
Cometa Dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	287	-	-	(13)	274
Cometa Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	9.790	149	-	9.421	19.360
Estrela Brilhante Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	65	-	-	(1)	64
Mar Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	0	65	-	-	-	65
Oceano Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	50.022	-	-	12.259	62.281
Oceano Dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	90	-	-	-	90
Oceano negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	9.990	-	-	(1.584)	8.406
Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	0	-	0	0	3.054	-	-	(239)	2.815

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Saldo em 31 de dezembro de 2022	Aumento (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2023	Aumento (redução) de capital	Juros Capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2024
Investida										
Planeta Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	37.549	-	-	(950)	36.599
Serra Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	11.889	-	-	48	11.937
Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	9.990	-	7.143	17.133	-	-	-	13.739	30.872
Costa Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	55	-	0	(4)	51
Companhias controladas Sub-Total	667.750	171.905	(74.950)	37.162	801.867	306.063	87.620	(25.235)	38.872	1.209.187
BNI Palmas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	216	(216)	-	-	0	-	-	-	-	0
BNI Leme Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(4)	4	-	-	0	-	-	-	-	0
BNI Topázio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	983	(983)	-	0	0	-	-	-	-	0
Vitacon 49 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.388	-	-	121	1.509	(1)	-	(500)	129	1.137
Vitacon 50 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.193	1.500	(11.500)	2.541	9.734	-	-	(4.300)	1.592	7.026
Vitacon 51 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.336	-	-	18	2.354	-	-	(1.300)	194	1.248
Vitacon 52 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	498	1	-	81	580	-	-	-	(81)	499
Max Casa XV Desenvolvimento imobiliário Ltda.	14	(14)	-	-	0	-	-	-	-	0
Onix Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	59.965	-	-	14.375	74.340	2.510	-	-	113	76.963
SCP ON Jurupis empreendimentos Imob. Ltda.	19.069	(1.523)	-	7.547	25.093	-	-	-	5.381	30.474
Em coligadas e controladas em conjunto Sub-Total	101.658	(1.231)	(11.500)	24.683	113.610	2.509	0	(6.100)	7.328	117.347
Total	769.408	170.674	(86.450)	61.845	915.477	308.572	87.620	(31.335)	46.200	1.326.534

(*) Empresas foram constituídas para realização de novos projetos.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b) Informações financeiras resumidas de controladas, coligadas e controladas em conjunto

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Alto da Colina														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	3.354	3.384	30	276	3.354	3.384	(30)	(276)	3.350	3.381	(30)	(276)
Acácia Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	83	84	1	1	83	84	(1)	(1)	83	83	(1)	(1)
Amarílis														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	77.330	57.444	29.356	24.215	52.537	32.044	(4.564)	1.185	52.485	32.012	(4.560)	1.184
Amarindeiro														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	112	109	(1)	211	6	(101)	107	(1)	6	(101)	107	(1)
Begônia														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	23.842	23.257	6.169	13.444	16.152	14.630	1.521	(4.817)	16.135	14.616	1.521	(4.817)
Camélia														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	24.243	16.874	(3.036)	12.640	19.821	12.364	7.457	(8.129)	19.801	12.351	7.450	(8.121)
Castanheira														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	58.812	47.243	31.670	27.118	23.571	23.389	3.571	(3.263)	23.548	23.365	3.571	(3.263)
Cerejeira Branca														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	18.407	16.153	2.034	20.276	14.793	(2.050)	1.580	(2.073)	14.778	(2.049)	1.579	(2.071)
Cipreste Branco														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	19.941	23.106	(306)	19.055	18.951	17.655	1.296	(13.604)	18.932	17.637	1.295	(13.590)
Cipreste Negro														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	36.236	36.841	18.294	27.979	23.299	15.833	(5.357)	(6.972)	23.275	15.817	(5.351)	(6.965)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Colina Branca														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	26.092	27.773	11.715	13.354	16.698	19.019	(2.321)	(4.601)	16.681	19.000	(2.319)	(4.596)
Colina Negra														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	134	134	156	155	(21)	(20)	(1)	(1)	(21)	(20)	(1)	(1)
Diamante														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	75.210	52.667	28.259	39.002	56.290	18.442	(9.339)	(4.777)	56.234	18.424	(9.330)	(4.772)
Diamante Azul														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	37.819	32.813	32.340	26.958	4.292	3.105	1.187	2.750	4.288	3.102	1.187	2.750
Gardênia														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	245	245	262	261	(16)	(15)	(1)	(1)	(16)	(16)	(1)	(1)
Hematita														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	42	41	82	81	(39)	(39)	(1)	(1)	(39)	(39)	(1)	(1)
Horizonte Branco														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	112	112	151	150	(38)	(37)	(1)	(1)	(38)	(37)	(1)	(1)
Iris Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	505	504	507	505	(2)	(1)	(1)	1	(2)	(1)	(1)	1
Lótus Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	44.354	38.566	9.138	(1.901)	29.931	25.949	5.285	14.517	29.901	25.924	5.280	14.503
Monte alegre														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	131	131	177	176	(45)	(44)	(1)	(1)	(45)	(44)	(1)	(1)
Monte dourado														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	309	309	314	314	(4)	(4)	(0)	(0)	(4)	(4)	(0)	-

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Morro Alto														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.246	5.441	1.271	3.045	3.239	2.502	737	(106)	3.235	2.499	736	(106)
Nova Colina														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	3	3	97	96	(93)	(92)	(1)	(1)	(93)	(92)	(1)	(1)
Nova Nascente														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	5	5	31	29	(24)	(23)	(1)	(1)	(24)	(23)	(1)	(1)
Oscar freire														
Desenvolvimento														
imobiliário Ltda.	100%	100%	103.392	105.192	6.036	7.728	97.787	97.551	(431)	(87)	97.259	97.689	(431)	(87)
Pedra Negra														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	32.331	35.073	(792)	19.514	29.164	10.099	3.959	5.461	29.135	10.089	3.955	5.456
Peônia Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	0,5	64%	27.636	22.131	12.154	1.696	14.681	17.828	802	2.607	7.193	8.736	393	1.277
Peridoto														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	61.754	60.399	15.049	26.115	55.481	28.066	(8.776)	6.218	55.426	28.038	(8.767)	6.211
Planalto Paulista														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	78.904	72.225	15.493	33.392	60.159	44.307	3.252	(5.474)	60.099	44.263	3.249	(5.468)
Rio Azul														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	0%	0%	-	-	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		(0)	
Rio Doce														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	2.182	2.078	823	1.013	1.111	864	248	201	1.111	863	248	201
Rio Nascente														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	15	15	58	58	(42)	(41)	(1)	(2)	(42)	(41)	(1)	(2)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Rio Prateado des.														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	1.674	1.922	2.536	(1.874)	(591)	1.900	(271)	1.895	(591)	1.898	(271)	1.895
Rio Valente														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	26.218	27.887	5.624	7.173	22.284	23.974	(1.691)	(3.261)	22.262	23.951	(1.689)	(3.257)
Romanzeira														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	16	14	21	18	(4)	(3)	(1)	(1)	(4)	(3)	(1)	(1)
Serra Dourada														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	2	1	42	39	(39)	(38)	(1)	(0)	(39)	(38)	(1)	-
Tanzanita														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	44.924	47.348	9.416	30.347	42.087	11.999	(6.579)	5.003	42.045	11.987	(6.572)	4.998
Vitacon Vergueiro														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	14.503	13.582	1.413	3.916	11.256	9.422	1.834	244	11.244	9.412	1.832	244
Violeta Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	548	548	569	568	(20)	(19)	(1)	(1)	(20)	(19)	(1)	(1)
Vitacon 19														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	741	739	45	27	741	739	(45)	(27)	740	739	(45)	(27)
Vitacon 20														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	4	1	21	32	(20)	(22)	3	(9)	(20)	(23)	3	(9)
Vitacon 21														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	1	-	(1)	(27)	1	-	1	27	1	-	1	27
Vitacon 22														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	340	385	(81)	252	340	259	81	(126)	340	259	81	(126)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vitacon 23														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	0%	100%	-	2.633	-	30	-	2.613	-	(10)	-	2.610	-	(10)
Vitacon 24														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	170	222	15	101	170	185	(15)	(65)	170	184	(15)	(65)
Vitacon 25														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	93%	93%	8.325	8.078	1.295	1.493	7.029	6.953	1	(368)	7.029	-	1	(368)
Vitacon 26														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	5	1	486	685	(452)	(423)	(29)	(261)	(452)	(423)	(29)	(261)
Vitacon 28														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	138	140	98	92	90	140	(50)	(92)	89	139	(50)	(92)
Vitacon 29														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.203	5.300	130	695	5.171	5.269	(98)	(664)	5.166	5.263	(98)	(664)
Vitacon 30														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	3.531	3.337	(42)	1.082	3.436	3.299	137	(1.044)	3.433	3.296	137	(1.043)
Vitacon 31														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	3.814	3.722	463	337	3.297	3.238	54	148	3.294	3.234	54	147
Vitacon 32														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	1	1	132	191	(128)	(126)	(2)	(64)	(128)	(126)	(2)	(64)
Vitacon 33														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	4.020	4.613	1.064	367	3.587	4.219	(632)	28	3.587	4.219	(632)	28
Vitacon 34														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	98%	98%	1.155	1.296	143	8	1.154	1.296	(142)	(8)	1.154	-	(142)	(8)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vitacon 35														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	23.718	13.264	(3.945)	(1.382)	20.168	12.673	7.495	1.973	20.148	12.660	7.488	1.971
Vitacon 38														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	2.277	2.049	(387)	452	2.208	1.712	456	(116)	2.206	1.710	455	(116)
Vitacon 41														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	6.244	9.224	30.657	29.764	(20.769)	(17.125)	(3.644)	(3.415)	(20.748)	(17.108)	(3.641)	(3.412)
Vitacon 42														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	43.313	53.843	36.370	52.355	6.622	6.301	321	(4.813)	6.615	6.295	321	(4.808)
Vitacon 43														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	1.163	1.161	117	163	1.162	1.159	(116)	(161)	1.161	1.158	(115)	(161)
Vitacon 44														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	0%	100%	-	15.463	-	10.057	-	5.357	-	48	-	5.352	-	48
Vitacon 45														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	1.452	1.517	45	121	1.432	1.457	(25)	(61)	1.430	1.455	(25)	(61)
Vitacon 46														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	364	513	136	25	364	500	(136)	(12)	364	499	(136)	(12)
Vitacon 47														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	0	-	235	235	(234)	(233)	(1)	(1)	(234)	(233)	(1)	(1)
Vitacon 48														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.131	6.633	1.314	2.394	3.589	3.360	229	879	3.585	3.357	229	879
Vitacon 53														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	1	1	185	184	(183)	(182)	(1)	(1)	(183)	(182)	(1)	(1)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vitacon 54														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	6.264	12.192	3.923	17.402	5.382	(284)	(3.042)	(4.927)	5.377	(283)	(3.039)	(4.922)
Vitacon Ágata														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	91.456	66.559	1.889	43.416	82.742	22.814	6.825	329	82.659	22.792	6.825	329
Vitacon Alvorada														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	677	682	661	640	21	26	(5)	15	677	1.252	(5)	15
Vitacon Ametista														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	635	636	1	1	635	636	(1)	(1)	634	635	(1)	(1)
Vitacon Morumbi														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	1.205	1.026	(94)	350	1.153	984	146	(307)	1.152	983	145	(307)
Vitacon Olímpia														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	3.919	3.878	4.950	5.561	(1.267)	(1.506)	236	(177)	3.095	10.536	236	(177)
Vitacon Safira														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	1	1	831	1.083	(830)	(831)	0	(251)	(830)	(830)	0	(251)
Vitacon Serviços														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	240	182	(58)	(87)	238	177	60	91	237	177	60	91
Vitacon Azaleia														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	28.531	22.807	8.595	2.038	16.052	12.612	3.884	8.157	16.036	12.599	3.881	8.149
Vitacon 40														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	135.639	137.908	44.398	44.886	102.982	96.409	(11.740)	(3.388)	102.879	96.313	(11.728)	(3.384)
Amoreira														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	26.180	40.225	(4.203)	34.987	23.782	17.180	6.602	(11.942)	23.758	17.163	6.595	(11.931)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Colina Dourada														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	75.181	67.935	48.794	36.579	24.005	21.623	2.382	9.733	23.981	21.602	2.380	9.724
Diamante Amarelo														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	67	67	0	1	67	67	(0)	(1)	67	67	(0)	(1)
Estrela Prateada														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	58	58	59	59	(1)	(0)	(0)	(0)	(1)		(0)	
Eucalipto														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	251	293	39	47	(1.176)	44	1.388	661	442	(7.960)	1.386	661
Hortensia														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	70	70	69	69	1	2	(0)	(0)	1	2	(0)	-
Ipiranga														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	0	-	1	1	(1)	(0)	(0)	(0)	(1)	-	(0)	-
Mar Verde														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	46	46	46	46	0	1	(0)	(0)	0	1	(0)	-
Mar Vermelho														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	6.050	579	2.634	1	3.416	579	(1)	(1)	3.413	578	(1)	(1)
Pedra aAzul														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	33	4	33	4	1	1	-	(0)	1		-	
Pedra Dourada														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	147	62	149	62	(1)	(0)	(1)	(0)	(1)	-	0	-
Pedra Verde														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	-	-	0	-	(0)	-	(0)	-	(1)	1	(0)	-

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pedra Branca														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	33	0	34	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)		(0)	
Mar Negro														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	49	5	50	6	(1)	(1)	(0)	(0)	(1)	-	(0)	-
Lago Negro														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	632	48	1.533	48	(451)	(0)	(450)	(0)	(450)	-	(450)	-
Rocha Azul														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	59	-	61	0	(1)	(0)	(1)	(0)	(1)		(1)	
Vitacon 18														
Desenvolvimento														
imobiliário	100%	100%	98	95	(0)	0	96	95	1	(0)	96	95	1	-
Vitacon Paulista														
Desenvolvimento														
imobiliário	100%	100%	2	2	40	18	(18)	2	(20)	(18)	(18)	-	(20)	(20)
Diamante Negro														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	1	(0)	-
Costa Dourada														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	-	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)		(0)	
Planeta Branco														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	99%	99%	68.567	36.785	23.911	12.485	30.903	17.150	13.753	7.150	30.872	17.133	13.739	7.143
Cometa Dourado														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	0%	292	-	31	-	275	-	(13)	-	274		(13)	
Costa Dourada														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	0%	51	-	4	-	49	-	(2)	-	49		(2)	

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Costa Prateado														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	56.760	-	27.950	-	19.379	-	9.430	-	19.360		9.421	
Estrela Brilhante														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	0%	64	-	1	-	64	-	(1)	-	64	-	(1)	-
Mar Branco														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	65	-	0	-	65	-	(0)	-	65	-	(0)	-
Oceano Azul														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	62.343	-	(12.271)	-	62.343	-	12.271	-	62.281		12.259	
Oceano Dourado														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	0%	95	-	5	-	90	-	(0)	-	90	-	(0)	-
Oceano negro														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	100%	39.982	-	33.153	-	8.415	-	(1.585)	-	8.406	-	(1.584)	-
Mar Turquesa														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	0%	3.047	-	468	-	2.818	-	(239)	-	2.815	-	(239)	-
Planeta Prateado														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	0%	37.810	-	2.126	-	36.635	-	(951)	-	36.599	-	(950)	-
Serra Prateada														
Desenvolvimento														
Imobiliário Ltda.	100%	0%	24.451	-	12.454	-	11.949	-	48	-	11.937	-	48	-
FII Japurá – Fundo de investimento Imobiliário	100%	100%	128.770	152.137	1.873	72	123.872	93.129	3.025	58.936	126.897	152.067	3.025	58.936
Companhia controladas			1.757.597	1.450.076	509.788	656.654	1.208.505	755.407	39.304	38.472	1.209.187	801.868	38.872	37.162

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	% Participação		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vitacon 49														
Desenvolvimento														
Imobiliário SPE Ltda	20%	20%	7.900	7.900	7.257	356	-	6.941	643	603	1.137	1.509	129	121
Vitacon 50														
Desenvolvimento														
Imobiliário SPE Ltda	10%	10%	108.367	108.367	92.444	11.029	-	71.930	15.923	25.408	7.026	9.734	1.592	2.541
Vitacon 51														
Desenvolvimento														
Imobiliário SPE Ltda	20%	20%	12.214	12.214	11.243	444	-	11.679	971	92	1.248	2.354	194	18
Vitacon 52														
Desenvolvimento														
Imobiliário SPE Ltda	20%	20%	4.135	4.135	4.541	6.021	-	(2.292)	(406)	406	499	580	(81)	81
Onix Desenvolvimento														
Imobiliário SPE Ltda	20%	20%	376.151	376.151	371.208	4.451	4.379	299.825	564	71.875	76.963	74.340	113	14.375
SCP ON Jurupis -														
Desenvolvimento														
Imobiliário SPE Ltda	23%	23%	119.539	119.539	95.621	8.016		77.980	23.918	33.543	30.474	25.093	5.382	7.547
Coligadas e controladas em conjunto														
	-	-	628.306	628.306	582.314	30.317	4.379	466.063	41.613	131.927	117.347	113.609	7.328	24.683
Total	-	-	2.385.903	2.078.382	1.092.102	686.970	1.212.884	1.221.470	80.916	170.400	1.326.534	915.477	46.200	61.845

(*) Ingresso no empreendimento ON Jurupis com participação de 23% na Companhia não controlada.

9. Propriedades para investimento

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Edifícios	4.070	3.916	507.485	525.904

A movimentação das propriedades para investimento pode assim ser resumida para os períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.756	332.154
Transferência de estoques (a)	-	14.341
Adição de propriedade para investimento (b)	-	80.155
Variação aquisição de fundo Japurá valor Justo	-	49.508
Variação do valor justo das propriedades para investimento (c)	160	49.746
Saldos em 31 de dezembro 2023	3.916	525.904
Variação do valor justo das propriedades para investimento (c)	154	66.837
Transferência de estoques (a)	-	(35.149)
Venda de propriedade de investimentos	-	(50.107)
Saldos em 31 de dezembro 2024	4.070	507.485

- (a) Se trata dos imóveis concluídos transferidos para imóveis de renda.
- (b) Se trata do Fundo Japura (Bela Cintra II) adquirido em 30 de junho de 2023.
- (c) Metodologia para determinação do valor justo: O valor justo de cada propriedade para investimento foi determinado por meio de avaliação reportada à data, efetuada por uma entidade especializada e independente. A avaliação é feita anualmente pela Administração da Companhia, através de laudo realizado por empresa especializada.

A metodologia adotada para o cálculo do valor justo das propriedades para investimento foi baseada no método comparativo direto de dados de mercado.

Para o método de comparativo de mercado, o valor justo das propriedades para investimento é obtido pela comparação direta com outros semelhantes situados na mesma região geoeconômica ou em regiões de mesmo aproveitamento, zoneamento e características.

A mensuração do valor justo das Propriedades para Investimento está classificada como nível 3. As projeções não são previsões do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado.

Os laudos são projetados através da pesquisa que foi direcionada para imóveis nas proximidades do avaliando. Os valores registrados foram obtidos através de uma simulação de negociação com o objetivo de atingir o mais próximo possível o valor de mercado.

Variáveis consideradas para o tratamento estatístico:

- AreaC – Variável independente de crescimento negativo, procurando ajustar o valor do imóvel em razão da área construída (m²);
- Padrão – Dicotômica indicativa de padrão, sendo 02 para imóveis de padrão iguais ou superiores avaliando e 01 para situação oposta;
- Vaga – Variável independente de crescimento negativo, procurando ajustar o valor do imóvel em razão do número de vagas de garagem;
- Data – Variável independente de crescimento negativo, procurando ajustar o valor do imóvel em razão da data da pesquisa;
- VuC – Valor unitário do total do imóvel por área de construção útil (R\$/m²);
- V = Valor de Mercado = AreaC × VuC;
- V = Valor de Mercado.

10. Empréstimos e financiamentos

Composição dos empréstimos e financiamentos líquidos dos custos de transação:

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
SFH	8,30% a.a. até 11,60% a.a. + TR	275	1.026	165.631	107.969
Debentures e CRIs	2,00% a.a. até 3,00% a.a. + CDI	658.064	830.977	658.064	830.977
Capital de giro CCB, CCI e outros	3,76% a.a. até 5,42% a.a. + CDI	140.966	128.954	146.536	128.954
Total		799.305	960.957	970.231	1.067.900
Circulante		175.895	291.597	248.891	363.032
Não circulante		623.410	669.360	721.340	704.868

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2025	-	169.658	-	192.166
2026	309.703	267.501	404.461	280.501
2027	159.142	129.214	162.768	129.214
2028	137.604	95.126	137.604	95.126
De 2029 até 2030	16.961	7.861	16.507	7.861
Total	623.410	669.360	721.340	704.868

Como garantia dos empréstimos e financiamentos para construção, foram outorgadas hipoteca das correspondentes obras e penhor dos correspondentes recebíveis imobiliários, bem como, em determinados casos também foram firmados instrumento de fiança dos acionistas.

Para os empréstimos de capital de giro, foram cedidos em garantida quotas representativas do capital social de determinadas controladas e terrenos.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos pode assim ser apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	960.957	829.572	1.067.900	947.320
Captações	186.077	436.931	294.192	497.727
Pagamentos do principal	(340.462)	(309.097)	(366.053)	(376.607)
Encargos incorridos	147.268	149.950	171.702	171.400
Rendimentos CRI	(28.597)		(28.597)	-
Encargos pagos	(125.937)	(146.399)	(168.913)	(171.940)
Saldo final	799.305	960.957	970.231	1.067.900

A apropriação dos encargos incorridos com empréstimos e financiamentos pode assim ser apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Encargos financeiros incorridos	147.268	149.950	171.702	171.400
Encargos financeiros capitalizados (*) Nota Explicativa nº 6	(87.620)	(115.703)	(112.053)	(137.153)
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (Nota Explicativa nº 23)	59.649	34.247	59.649	34.247

(*) Os encargos financeiros capitalizados são oriundos dos empréstimos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional, tendo os recursos sido aplicados nos empreendimentos imobiliários (Nota Explicativa nº 6).

A Controladora realiza a captação dos CRISs como garantidora administra os mesmos e transfere os juros incorridos para suas controladas.

Cláusulas restritivas (“covenants”)

A Companhia possui cláusulas restritivas contratuais, as quais podem, em caso de não conformidade, levar ao vencimento antecipado da dívida. Essas cláusulas estão relacionadas a “covenants” não financeiros.

As obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, devendo Debenturista declarar, para fins formais, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, acrescido da respectiva remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de integralização ou a data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos encargos moratórios e quaisquer despesas devidas pela Emissora.

Constituem os principais eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das debêntures, a seguir:

- (i) atraso no pagamento pela Devedora ou pelo Fiador de qualquer valor devido à Debenturista, nos termos ou em decorrência desta escritura e/ou dos demais instrumentos da operação, não sanado no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que a obrigação era exigida;
- (ii) liquidação, dissolução, extinção, pedido de falência formulado pela Devedora, pelo Fiador ou por terceiros em face da Devedora, decretação de falência ou insolvência da Devedora, ou pedido de autofalência pela Devedora, independente do deferimento do respectivo pedido, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial apresentado pela Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido, ou acordo com seus credores suspendendo ou prorrogando o pagamento de suas dívidas, ou indicação de administrador ou síndico para Devedora ou parte substancial de seus ativos ou negócios, ou concordância da Devedora e/ou Garantidores com quaisquer das medidas acima apontadas ou sua declaração, por escrito, de que não tem condições financeiras de arcar com suas obrigações;
- (iii) pagamento de dividendos pela Devedora, observado o disposto no artigo 202 da Lei nº 6.404/76, ou, por qualquer forma, distribuição pela Devedora no todo ou parte de seu resultado, mesmo que para pagamento de debêntures com participação nos lucros, apenas se a Devedora e/ou Garantidores estiver em mora em relação ao pagamento de quaisquer valores devidos à Debenturista, relativos às Debêntures objeto desta Emissão;
- (iv) alteração ou transferência do controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Companhias por Ações) direto ou indireto da Devedora;
- (v) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida da Devedora e/ou do Fiador em razão de inadimplemento contratual, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 15.000, atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), respeitados eventuais prazos de cura previstos nos contratos, salvo se o não pagamento tiver a concordância do respectivo credor;
- (vi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora ou pelo Fiador, no todo ou em parte, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem prévia autorização da Debenturista;
- (vii) não aplicação dos recursos oriundos da Emissão conforme contrato;
- (viii) declaração judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial desta Escritura, da Fiança, dos Contratos de Garantia, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições;
- (ix) questionamento judicial, pela Devedora, seus controladores, controladas ou coligadas, e/ou pelo Fiador de quaisquer termos e condições desta Escritura, da Fiança, dos Contratos de Garantia e/ou seus aditamentos; e
- (x) redução de capital social da Devedora, sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Companhias por Ações, exceto para absorção de prejuízos.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia está adimplente com todas as cláusulas restritivas.

11. Ativo de direito de uso e passivo de arrendamento

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Arrendamentos mercantis - Direitos de uso (*)	10.865	17.008
Circulante	10.865	12.475
Não circulante	-	4.533

(*) Referem-se ao registro do direito de uso de certos ativos de acordo com os critérios estabelecidos na IFRS 16/CPC 6 (R2).

A taxa utilizada para o arrendamento foi o SELIC última atualização de 10,50% acumulado desde 2021. Amortização de 20% a.a. valor do contrato se refere ao contrato da sede da Vitacon Participações S.A.

11.1. A movimentação do ativo de direito e passivo de arrendamento podem assim ser apresentada para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

	Controladora e consolidado
Custo	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	48.526
Adições	195
Saldo em 31 de dezembro de 2023	48.721
Adições	6.426
Saldo em 31 de dezembro de 2024	55.147
Depreciação	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(23.329)
Depreciação do período	(8.384)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(31.713)
Depreciação do período	(12.569)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(44.282)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2023	17.008
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024	10.865

Movimentação do passivo de arrendamento

	Controladora e consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	25.197
Pagamento	(7.585)
Juros incorridos	(604)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	17.008
Pagamento	(11.693)
Juros incorridos	(875)
Adições	6.426
Saldo em 31 de dezembro de 2024	10.865

12. Credores por imóveis compromissados

Modalidade	Taxa de juros/indexador	Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Terrenos a pagar	INCC	10.655	16.819

A Companhia até o momento está adimplente com todas as suas obrigações, referente a compra de terrenos, todos os terrenos estão incorporados landbank da Companhia seja por quitação, ou permutas, lançadas como adiantamento de clientes após o início das obras.

13. Investimentos de parceiros imobiliários

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Parceiros	-	3.500	37.980	34.021
Circulante	-	3.500	23.264	22.001
Não circulante	-	-	14.716	12.020

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros por meio de Companhias de propósitos específicos (SPEs – Nota Explicativa nº 8) e de Companhias em Conta de Participação (SCPs). No caso das SCPs, a Companhia ou suas controladas figuram como sócia ostensiva, sendo a estrutura de administração dos empreendimentos e a gerência de caixa centralizadas na Companhia ou suas controladas, que fazem a gestão do desenvolvimento das obras e acompanhamento dos orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado.

As origens de recursos dos sócios ocultos estão refletidas nesses saldos, com observação dos encargos correspondentes pactuados.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos após a inicialização das obras, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra.

Os recursos obtidos por meio das SCPs são utilizados para o financiamento de capital de giro.

Os investimentos estão atrelados ao INCC, conforme tabela abaixo, são repassados a títulos de distribuição conforme vão ocorrendo as vendas dos valores investidos descontados impostos, e distribuído como dividendo.

Modalidade	31/12/24
Parceiros SCPs	37.980
Vitacon 42 - Cardoso de Melo	5.902
Ciprestre Negro - Melo Alves	5.433
Diamante Azul - Bela Vista	6.769
Vitacon Amarilis - ON Jardins	12.510
Vitacon Lotus - ON Lorena II	3.963
Vitacon Agata - ON Brooklin	3.403

14. Adiantamento de clientes, permutas físicas e financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamentos de clientes	14.595	10.887	112.092	109.894
Permutas físicas	-	-	7.618	21.846
Total	14.595	10.887	119.710	131.740
Circulante	14.595	10.887	67.415	87.259
Não circulante	-	-	52.295	44.481

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas foram registradas a valor justo como estoque de terreno para incorporação em contrapartida de adiantamento de clientes. As permutas são apropriadas ao resultado, considerado as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, como descritas na Nota Explicativa nº 2.4).

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos de créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.4, encontra-se registrado como adiantamento de clientes.

15. Impostos diferidos

Composição por imposto	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ e CSLL diferidos	825	1.332	101.097	104.060
PIS e Cofins diferidos	-	-	8.068	11.794
Total	825	1.332	109.165	115.854
Ativo circulante	-	-	-	(321)
Passivo circulante	-	-	15.510	22.994
Passivo não circulante	825	1.332	93.655	93.181
Total	825	1.332	109.165	115.854

Composição por natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	825	1.332	93.655	93.181
Contas a receber	-	-	15.510	22.673
Total	825	1.332	109.165	115.854

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, determinada pelo recebimento (regime de caixa) – Instrução Normativa SRF nº 84/79, e a base contábil do lucro imobiliário, apurado com base nos critérios da Nota Explicativa nº 2.15.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8 a Administração reconheceu o imposto de renda e contribuição social diferido sobre o ajuste a valor justo das propriedades para investimento.

i) Reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	15.073	3.096	15.967	27.933
Alíquota - 34%	(5.125)	(1.053)	(5.429)	(9.497)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	(15.708)	(21.028)	(2.492)	(8.392)
Efeito sobre exclusões				
Efeito sobre adições:				
Doações	(2)	(109)	(2)	(109)
Provisões	(1.355)	(2.398)	(1.355)	(2.398)
Outras despesas		(316)	-	(316)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/Regime especial de Tributação	-	21.399	9.323	(2.920)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporais	22.696	3.399	-	-
Imposto de renda e contribuição social	507	(105)	46	(23.633)
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	-	(2.899)	(57.054)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	507	(105)	2.945	33.421

(*) A Companhia optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários devido à ausência de expectativa de lucros tributáveis futuros. O saldo acumulado de prejuízo fiscal até 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 23.634.

16. Provisão para riscos, processos judiciais e provisão para garantia de obra

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para garantia de obra (a)	-	-	11.111	12.126
Provisão para demandas judiciais (b)	11.349	17.506	11.349	17.506
Total	11.349	17.506	22.460	29.632
Circulante	-	-	3.238	12.126
Não circulante	11.349	17.506	19.222	17.506

(a) Provisão para garantia de obra.

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados.

A Companhia e suas controladas contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem prazo de cinco anos de garantia. Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade, motivo pelo qual determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem desembolsados pela Companhia e suas controladas não serão significativos, sendo que a Companhia registra provisão correspondente a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza que não sejam de responsabilidade das construtoras ou que, eventualmente, não venha a ser coberto por estas.

(b) Provisão para demandas judiciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Trabalhistas	2.688	8.258	2.688	8.258
Cíveis	8.661	9.248	8.661	9.248
Não circulante	11.349	17.506	11.349	17.506

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências, incluindo processos judiciais, para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em andamento, para os quais a Administração, corroborado pelos seus consultores jurídicos, considera como risco de perda possível, no montante de R\$ 32.833 (R\$ R\$ 29.681 em 31 de dezembro de 2023).

Durante os exercícios findos em de 31 de dezembro de 2024 e de 2023, as movimentações na provisão para demandas judiciais estão apresentadas a seguir:

	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.779	7.486	12.265
Adições	4.469	772	5.241
Saldo em 31 de dezembro de 2023	9.248	8.258	17.506
Provisões	12.967	-	12.967
Baixas	(13.554)	(5.570)	(19.124)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	8.661	2.688	11.349

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

O capital social está dividido em 445.992.470 de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal em 31 de dezembro de 2024 (255.992.470 ações ordinárias nominativas sem valor nominal em 31 de dezembro de 2023), assim distribuídas:

Conforme Ata de AGE, datada em 10 de outubro de 2024, os acionistas deliberaram e aprovaram o aumento de capital, no valor de R\$ 190.000, totalmente integralizado em moeda corrente nacional.

Durante o período de 2024 houve redução do valor de minoritários devido o amento da participação de Vitacon na SPE Peônia desenvolvimento imobiliário Ltda diminuído o valor dos minoritários em R\$ 1.603 (R\$4.022 em 2023).

Descrição	31/12/2024 e 31/12/2023		Participação
	Ações	Valor	
Vitacon Investimentos Ltda.	445.992	255.992	100%
Total	445.992	255.992	100%

17.2. Política de dividendos

Segundo disposição estatutária da Companhia, do lucro líquido do exercício 5% serão destinados para reserva legal, limitada a 20% do capital social integralizado e dividendos mínimos de 10% sobre o lucro líquido.

Cálculo dos dividendos mínimos obrigatórios:

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	15.580	2.991
Constituição de reserva legal	(779)	(150)
Base de cálculo dos dividendos mínimos obrigatórios	14.801	2.841
Dividendos propostos (10%)	(1.480)	(220)
Constituição de reserva de lucros	13.321	2.261

17.3. Retenção de lucros

A Administração da Companhia propõe que seja constituída reserva de lucros com o lucro líquido em 31 de dezembro de 2024. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo da reserva de retenção de lucros é de R\$ 40.956 (R\$ 39.416 em 31 de dezembro de 2023).

17.4. Reserva legal

De acordo com o previsto no artigo 193 da Lei nº 6.404/76, 5% do lucro líquido do exercício deverá ser utilizado para constituição de reserva legal que não pode exceder 20% do capital social. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia mantém o montante de R\$15.070 (R\$ 14.291 em 31 de dezembro de 2023).

17.5. Prejuízo (Prejuízo) básico e diluído por ação

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro/prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	15.580	2.991
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	445.992	255.992
Lucro/prejuízo básico e diluído por ação	0,03	0,01

17.6. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia registrou o montante de R\$ 107.070 para Futuro Aumento de Capital (Afac). Conformidade com a resolução CVM nº 120/2022 e NBC TG 39.

17.7. Lucros distribuídos e pagos

Foi aprovado pela administração em 31 de março de 2024 a distribuição de lucros no valor R\$ 11.781, conforme ata.

Conforme Ata de AGE aprovada em 31 de dezembro de 2023, os acionistas deliberam a distribuição de lucro no exercício de 2023 no valor de R\$ 120.000.

18. Receita líquida

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Incorporação imobiliária	420	1.525	406.537	359.250
Ajuste a valor presente	-	-	(2.451)	(9.043)
Receita de prestação de serviços	5.361	3.566	7.326	3.666
Receita de locação	1.428	2.036	17.471	20.061
Sub-toal -Receita operacional bruta	7.209	7.127	428.883	373.935
Impostos incidentes	(1.165)	(728)	(9.814)	(9.662)
Total - Receita líquida	6.044	6.399	419.069	364.272

19. Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para a Diretoria Executiva, que é responsável pela tomada de decisões operacionais da Companhia e pela implementação da estratégia de curto e longo prazo definida pelo Conselho de Administração.

Portanto, os segmentos reportáveis da Companhia de acordo com a IFRS 8 e o pronunciamento técnico CPC 22 – Informações por segmento, são os seguintes:

- (a) Propriedade para investimento: Aquisição ou incorporação de edifícios para geração de rentabilidade por meio do recebimento de contratos de locação e alienação de propriedades para investimento.
- (b) Incorporação imobiliária: Incorporação e gestão do portfólio imobiliário.

O desempenho de cada segmento contempla ajustes gerenciais que são feitos sobre os registros contábeis da Companhia e está segregado conforme mostrado na tabela abaixo:

Resultados das operações por segmento:

31 de dezembro de 2024	Incorporação imobiliária	Prestação de serviços e Locação	Consolidado
Receita bruta	404.086	24.796	428.883
Impostos incidentes sobre a receita	(8.162)	(1.652)	(9.814)
Receita líquida	395.924	23.144	419.069
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(326.915)	(5.695)	(332.610)
Lucro bruto das informações por segmento	69.009	17.449	86.459

31 de dezembro de 2023	Incorporação imobiliária	Prestação de serviços e Locação	Consolidado
Receita bruta	353.874	20.061	373.935
Impostos incidentes sobre a receita	(7.467)	(2.195)	(9.662)
Receita líquida	346.407	17.866	364.273
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(315.407)	(14.042)	(329.066)
Lucro bruto das informações por segmento	31.383	3.824	35.207

20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo com terreno incorporação, construção, serviços e investimentos	(251)	(451)	(282.472)	(276.559)
Custos sobre serviços	-	(24)	(5.695)	-
Garantia de obra	-	-	663	(1.400)
Encargos financeiros apropriados	-	-	(45.106)	(51.107)
Total	(251)	(475)	(332.610)	(329.066)

21. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários e encargos	(4.480)	(4.364)	(4.483)	(4.962)
Assessoria e consultoria	(25.181)	(17.905)	(33.005)	(25.714)
Depreciação	(12.571)	(12.475)	(12.571)	(12.475)
Gastos corporativos	(12)	(97)	(12)	(150)
Doações (*)	(5)	(322)	(5)	(322)
Seguros	(784)	(48)	(872)	(47)
Materiais de escritório	(283)	(23)	(288)	(23)
Água, luz e telefone.	(371)	(2.384)	(645)	(2.503)
Aluguéis e condomínio	(4.116)	(2.900)	(7.065)	(4.413)
Locações e fretes	-	(3)	(2)	-
Despesas tributárias	(1.658)	(840)	(5.652)	571
Manutenção de edifícios	(2.097)	(210)	(15.109)	(6.990)
Outras despesas e receitas	(1.277)	(245)	(4.216)	(2.496)
Total	(52.835)	(41.816)	(83.925)	(59.526)

(*) A Companhia exerce a sua parte social perante a comunidade, fazendo doações junto a instituições sem fins lucrativos e sem fins partidários.

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Publicidade	(7.835)	(719)	(18.436)	(6.867)
Gastos com estande de vendas e apartamentos decorados	(25)	(2)	(1.089)	(516)
Comissões	(1.925)	(968)	(2.426)	(1.455)
Outras despesas	(2.577)	(1.805)	(2.578)	(1.975)
Total	(12.362)	(3.494)	(24.529)	(10.813)

23. Resultados financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	53.564	28.467	64.221	28.570
Outros	9	-	1.705	-
Total de receitas financeiras	53.573	28.467	65.926	28.570
Despesas financeiras				
Multa	(3)	(2)	(263)	(749)
Juros sobre empréstimos (Nota Explicativa nº 10)	(59.649)	(34.247)	(59.648)	(34.247)
Juros sobre CRI e Debentures obras concluídas (*)	-	-	(67.770)	(45.920)
Renda Garantida	-	-	(594)	-
Juros sobre parceiros imobiliários	-	-	(3.240)	-
Comissões sobre aquisições de CRI's	(3.276)	-	(5.898)	-
Outros	-	(5.593)	(7.259)	(6.972)
Total de despesas financeiras	(62.928)	(39.842)	(144.672)	(87.888)
Total do resultado financeiro	(9.355)	(11.375)	(78.746)	(59.318)

(*) Refere-se aos juros incorridos sobre os empréstimos e financiamento após finalização das obras.

24. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisões para risco	(6.157)	(5.241)	(6.157)	(5.241)
Resultado na venda de participação (*)	43.855	-	43.855	-
Outras receitas (despesas), líquidas (**)	(219)	(2.908)	4.845	3.688
Total	37.479	(8.149)	42.544	(1.553)

(*) Venda de participação da Vitacon 23 Desenvolvimento Imobiliário LTDA e Vitacon 44 Desenvolvimento Imobiliário LTDA no valor de R\$ 52.195, sendo o custo de investimento na data da venda de R\$ 8.340 e o resultado na venda da participação foi de R\$ 43.855.

(**) Parte substancial refere-se a reembolso de despesas de projetos de novos negócios nos projetos junto a Onix em 2024. Em relação ao consolidado a despesa reconhecida refere-se substancialmente provisão de empreendimentos não lançados.

25. Compromissos assumidos em operações de incorporação imobiliária em desenvolvimento

A Companhia, para finalizar nos empreendimentos em construção, prevê que sejam incorridos custos nos seguintes montantes:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Unidades vendidas em construção	238.124	168.917
Unidades em estoque em construção	211.687	88.005
Custo orçado a incorrer (*)	449.811	456.439
Estoque imóveis em construção (Nota Explicativa nº 6)	209.905	206.804
Custo total a ser apropriado no futuro	659.716	663.243

(*) Os compromissos de construção não contemplam encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao custo dos imóveis, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

A margem a apropriar relacionada com as unidades vendidas, levando em consideração a estimativa do custo a incorrer com os compromissos assumidos, pode assim ser demonstrada:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Venda contratada a apropriar (Nota Explicativa nº 5)	446.513	541.462
PIS e Cofins sobre a venda contratada (RET)	(17.860)	(21.658)
Custo a incorrer nas unidades vendidas (Nota Explicativa nº 6) (*)	(261.567)	(366.909)
Total	167.086	152.895
Percentual da margem bruta a apropriar	37,42%	28,24%

(*) Os compromissos de construção não contemplam encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao custo dos imóveis, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. A venda contratada a apropriar não está com ajuste a valor presente, pois somente é efetivado para as vendas apropriadas e o valor já considera o efeito de juros futuro sobre o financiamento.

26. Instrumentos financeiros

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as Companhias controladas.

a) Risco de mercado

i) Risco cambial

A Companhia e suas controladas não possuem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possui dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

ii) Risco de taxa de juros

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, estão sujeitos a variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano. Os saldos de mútuos com partes relacionadas não estão sujeitos a remuneração. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa nº 4.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, credores por imóveis compromissados e obrigações com investidores, estão mencionadas nas Notas Explicativas nºs 10, 12 e 13, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota Explicativa nº 7, os saldos com partes relacionadas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes e depósitos e aplicações em instituições financeiras.

A Companhia e suas controladas mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 4) em certificados de depósito bancário e em papéis de instituições financeiras de primeira linha.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. De forma geral, o risco é julgado como baixo, visto que: **(i)** todas as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos; **(ii)** a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel; e **(iii)** não existem evidências objetivas de que os clientes não terão capacidade financeira de honrar seus compromissos por ocasião da entrega do imóvel. No caso de unidades para os quais a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estejam financiando de forma direta o adquirente, a alienação fiduciária dos bens vendidos dão a segurança necessária para mitigar riscos de crédito.

A qualidade de crédito das contas a receber de clientes pode ser avaliado por meio do “aging list” demonstrado na Nota Explicativa nº 5.

c) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado financiamentos e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e suas controladas.

Tabelas do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos bancários da Companhia e de suas controladas e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros (incorridos e a incorrer) e do principal. À medida que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações.

31 de dezembro de 2024	Consolidado			
	Até 01 ano	De 01 a 03 anos	De 04 a 05 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	72.541	115.973	-	188.514
Debêntures	175.896	1.084.037	86.427	1.343.360
Total	248.437	1.200.010	86.427	1.534.874

d) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia e de suas controladas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade operacional, fortalecendo seu rating de crédito perante as instituições financeiras, a fim de suportar os negócios e reduzir esse custo.

Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia e de suas controladas monitoram o capital com base em índice que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

A variação da dívida líquida está relacionada ao uso dos recursos para a construção e aquisição de novos empreendimentos dentro do grupo, conforme fluxo de caixa projetado para 2025. A Companhia está capitalizada por meio do repasse de acordo a Nota Explicativa nº 05

e) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 31 de dezembro de 2024 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- (a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI.
- (b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR).
- (c) Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M).

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC) e variação de taxa de juros (CDI + TR). Com base na projeção de CDI divulgada pelo Banco Central do Brasil por meio do boletim Focus de 31 de dezembro de 2024 e as projeções para INCC do Banco Itaú 31 de dezembro de 2024, a Empresa considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções que o Banco Central do Brasil para o CDI e a expectativa que o Itaú para o INCC.

Os cenários considerados foram:

- **Cenário-base:** manutenção nos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2024;
- **Cenário adverso:** apreciação ou depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- **Cenário remoto:** apreciação ou depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Operação	Saldo	Consolidado				
		III	II	Cenário base	II	III
		Aumento 50%	Aumento 25%		Redução 25%	Redução 50%
	CDI	16,34%	13,61%	10,89%	8,17%	5,45%
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3)	214.703	35.072	29.226	23.381	17.536	11.691
Título e valores mobiliários (Nota Explicativa nº 3)	135.759	22.176	18.480	14.784	11.088	7.392
Debêntures, CRI e capital de giro (Nota Explicativa nº 9)	(970.231)	(158.487,2)	(132.072,7)	(105.658,1)	(79.243,6)	(52.829,1)
Efeito líquido da variação do CDI		(123.415,4)	(102.846,2)	(82.276,9)	(61.707,7)	(41.138,5)
	INCC	9,51%	7,93%	6,34%	4,76%	3,17%
Contas a receber de incorporação	467.272	44.438	37.031	29.625	22.219	14.813

Os cenários apresentados pela Companhia estão compostos pelos juros estimados para o período de 12 meses.

A Administração da Companhia entende que os riscos de mercado originados dos demais instrumentos financeiros não são relevantes.

27. Seguros

PA Companhia mantém apólices de seguros de naturezas diversas, contratadas com algumas das principais seguradoras do país. Essas apólices foram definidas conforme o programa da Companhia e levaram em consideração a natureza e o grau de riscos envolvidos nos negócios conforme Nota Explicativa nº 25 o valor é suficiente para custear a finalização das obras em 31 de dezembro de 2024 que corresponde a R\$ 255.111 e dezembro de 2023 a R\$ 366.909.

As premissas de riscos, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

28. Informações adicionais aos fluxos de caixa

Transações de investimentos e financiamentos que não envolveram caixa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Juros capitalizados	87.620	115.703	112.053	137.153
Arrendamento	6.1143	1.863	6.143	1.863
Transferência de estoques para propriedade para investimento	-	-	35.146	14.341

29. Eventos Subsequentes

A Companhia obteve novos empréstimos, sendo eles:

(i) Em 31 de janeiro de 2025 a Companhia realizou um novo empréstimo totalizando o valor de R\$14.000;

(ii) Em 06 de fevereiro de 2025 a Companhia realizou um novo empréstimo totalizando o valor de R\$26.462;

(iii) Em 07 de março de 2025 a Companhia realizou a emissão de notas comerciais no valor de R\$10.100.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VITACON

ANEXO XI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA AUTORIZANDO A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Securitizadora

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 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 126ª 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 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**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 126ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vitacon Participações S.A.*, 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) 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";
- (v) Encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo de 1.000 (mil) CRI para cada série. 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.

São Paulo, SP, 24 de novembro de 2025.

Companhia Província de Securitização

Nome: Leticia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF n.º: 332.360.368-00

E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YN5Y5-9FP8V-NVKKT-WPT2C

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

Leticia Viana Rufino (CPF ***.360.368-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/YN5Y5-9FP8V-NVKKT-WPT2C>

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

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

VITACON

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 126ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS

