

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª SÉRIE DA 20ª EMISSÃO DA**



**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 04.200.649/0001-07

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**

**VIC ENGENHARIA LTDA.**

**CNPJ/ME sob o nº 12.086.678/0001-18**

19 de setembro de 2022

## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 20ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA VIC ENGENHARIA LTDA.**

Pelo presente instrumento particular,

**I. COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**");

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 ("**Lei 14.430/22**");

**II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("**Agente Fiduciário**");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 20ª Emissão da Companhia Província de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela VIC Engenharia Ltda* ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 20ª Emissão da Companhia Província de Securitização, de acordo com o artigo 22 da Lei nº 14.430/22 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas .

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

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

**1.1.1.** Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

**"Adquirentes":**

São as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram ou que irão adquirir os Apartamentos por meio dos Contratos Imobiliários e são ou serão, por conseguinte, devedoras dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Agente de Espelhamento":</u>                       | A <b>CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 99, 13º andar, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.761.956/0001-83 ou outro prestador de serviços que venha a ser contratado pela Emissora para o espelhamento da cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; |
| <u>"Agente de Liquidação":</u>                         | O <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;                                                                                                                                 |
| <u>"Agente Fiduciário":</u>                            | A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>"Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>              | A VIC Tower (conforme abaixo definido) constituirá, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;                                                                                                                                                                            |
| <u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u>               | A alienação fiduciária das quotas de emissão das SPEs, de titularidade da Devedora, em favor da Emissora, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sujeita, em parte, à Condição Suspensiva;                                                                                                                                                                                                |
| <u>"Amortização Extraordinária Compulsória":</u>       | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.2. deste Termo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>"ANBIMA":</u>                                       | <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;                                                                                                                                        |
| <u>"Assembleia Especial de Investidores" ou "AEI":</u> | Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>"Auditor Independente do Patrimônio Separado":</u>  | A <b>BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP: 01050-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 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;                                     |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Boletins de Subscrição</u> ":      | Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| " <u>B3</u> ":                          | A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;                                                                                                                                                                                                                                             |
| " <u>CCI</u> ":                         | A Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>Cessão Fiduciária</u> ":           | As SPEs constituirão a cessão Fiduciária e a promessa de cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade, decorrentes da comercialização, presente ou futura, de determinadas unidades integrantes dos Empreendimentos Alvo (" <u>Créditos Cedidos Fiduciariamente</u> ") e formalizadas por meio de contratos imobiliários já formalizados e a serem formalizados entre a respectiva proprietária e os adquirentes, pagos a prazo por estes (" <u>Adquirentes</u> ", e " <u>Contratos Imobiliários</u> ", respectivamente), sujeita, em parte, à Condição Suspensiva; |
| " <u>Cessão Fiduciária Adicional</u> ": | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5. deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| " <u>CETIP21</u> ":                     | O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| " <u>CNPJ/ME</u> ":                     | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| " <u>CPF/ME</u> ":                      | Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Código Civil</u> ":                | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| " <u>Código de Processo Civil</u> ":    | Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| " <u>Condição Suspensiva</u> ":         | Significa a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a que está sujeita a Alienação Fiduciária de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Quotas de emissão da VIC Sorocaba, da VIC Gama, da VIC Monte Mor, da Villa Bella e da VIC Itapeperica ("Sociedades Oneradas"), assim como a Cessão Fiduciária de Créditos Cedidos Fiduciariamente de titularidade das Sociedades Oneradas, qual seja o registro, perante os cartórios competentes, do termo de liberação da alienação fiduciária constituída sobre as quotas das Sociedades Oneradas e formalizada pelo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" e do termo de liberação da cessão fiduciária constituída sobre os créditos imobiliários das Sociedades Oneradas formalizada pelo "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", ambos celebrados no âmbito da 194ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("CRI Existente").

"Contas Arrecadadoras":

Quando denominadas em conjunto, as contas nas quais serão arrecadados os Créditos Cedidos Fiduciariamente de cada SPE, de titularidade da Securitizadora, indicadas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária;

"Conta do Patrimônio Separado":

Conta corrente nº 18467-4, agência 6327, do Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Emissora;

"Conta de Livre Movimentação":

A conta bancária nº 13002590-2, Agência 2048, do Banco Santander, de titularidade da Devedora;

"Contador do Patrimônio Separado":

A **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno 1.737, CEP.: 03172-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade ("CRC/SP"), sob nº 2SP021558, contratada pela Securitizadora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":

O *Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre a VIC Tower (conforme abaixo definido), na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":

O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e as SPEs, na

qualidade de intervenientes anuentes;

"Contrato de Espelhamento":

O *Contrato de Prestação de Serviços de Espelhamento da Cobrança "Backup Servicer" e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre o Agente de Espelhamento, a Securitizadora, a Devedora e as SPEs;

"Contrato de Cessão Fiduciária":

O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre as SPEs, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;

"Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 deste Termo;

"Créditos Imobiliários":

São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais representados pela CCI, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais acrescido da respectiva remuneração, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, aos quais a Securitizadora tem direito em razão de subscrever e integralizar a totalidade das Notas Comerciais;

"CRI":

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 20ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização;

"CRI em Circulação", para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora, pela VIC Tower, pelas SPEs e/ou pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores, ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, utilizado exclusivamente para fins de quórum;

"Cronograma Indicativo":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8. deste Termo de Securitização;

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "CVM":                                   | A <b>COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS</b> , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| "Data de Aniversário":                   | Cada uma das datas constantes no cronograma de pagamentos no Anexo II deste Termo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| "Data de Emissão":                       | 19 de setembro de 2022;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| "Data de Integralização":                | A data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| "Data de Pagamento":                     | Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| "Data de Vencimento":                    | 28 de setembro de 2027;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| "Devedora" ou " <u>VIC Engenharia</u> ": | A <b>VIC ENGENHARIA LTDA.</b> sociedade limitada, com sede na Avenida Alvares Cabral, nº 1777, Sala 1702, Lourdes, CEP 30.170-001, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 12.086.678/0001-18;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| "Dia Útil":                              | Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (" <u>B3</u> "), qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos; |
| "Documentos da Operação":                | Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vi) o Contrato de Espelhamento; (vii) este Termo de Securitização; e (viii) os boletins de subscrição das Notas Comerciais e dos CRI, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização                                                                                                                                                                      |

e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente ;

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Emissora</u> ":                    | A <b>COMPANHIA PROVÍNCIA SECURITIZADORA</b> , acima qualificada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| " <u>Emissão</u> ":                     | 1ª Série da 20ª Emissão de CRI da Emissora;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Empreendimentos Alvo</u> ":        | Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo III deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| " <u>Empreendimentos Adicionais</u> ":  | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5. deste Termo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| " <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ": | <i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real, sob a Forma Escritural, celebrado nesta data, pela Emissora e pela Instituição Custodiante;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| " <u>Escriturador</u> ":                | O <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| " <u>Excedente</u> ":                   | Significa os recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado e/ou nas Contas Arrecadadoras após o cumprimento da Ordem de Pagamentos;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>Fiadores</u> ":                    | Quando denominados em conjunto, (i) <b>EMB ENGENHARIA S.A.</b> , com sede no Estado de Minas Gerais, cidade de Belo Horizonte, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4494, sala 1112, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.252.516/0001-06, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31300028984 (" <u>EMB Engenharia</u> "), (ii) <b>ACE ASSESSORIA E CONSULTORIA ESPECIALIZADA LTDA.</b> , com sede no Estado de Minas Gerais, cidade de Belo Horizonte, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4500, sala 1103, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.251.592/0001-38 (" <u>ACE Assessoria</u> ") e <b>ALEXANDRE AUGUSTO LEITE TOLEDO</b> , brasileiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade nº MG-2.328.234, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 520.006.996-34, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a Sra. <b>GISELE FERREIRA ALVIM TOLEDO</b> , brasileira, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade nº 12.843, expedida pelo CREA/MG, inscrita no |

CPF/ME sob o nº 617.598.726-87, ambos residentes e domiciliados na Rua São João Evangelista, nº 535, apt. 501, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.330-140;

“Fiança”:

A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Termo de Emissão, segundo a qual se comprometeram como solidariamente coobrigados, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

“Fundo de Reserva”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.6. deste Termo de Securitização;

“Garantias”:

A Fiança, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária e o Fundo de Reserva;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado”:

São os eventos previstos na Cláusula 8.1. do Termo de Emissão, diante de cuja ocorrência a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais poderá considerar a dívida integralmente vencida, observado que será necessária deliberação prévia em Assembleia Especial de Investidores do CRI convocada para tanto nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

“IGP-M”

Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“FGV”);

“Imóveis Alienados Fiduciariamente”:

Os imóveis objeto da matrículas nº 41.428, 76.145 e 96.384 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, de titularidade da VIC Tower;

“Instituição Custodiante”:

A **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, sociedade anônima com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50;

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Instrução CVM nº 476</u> ":       | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;                                                                                                                                                                                                                                                               |
| " <u>Investidores Profissionais</u> ": | significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| " <u>Investidores Qualificados</u> ":  | Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| " <u>JUCEMG</u> ":                     | Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| " <u>Juros Remuneratórios</u> ":       | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| " <u>Lei nº 6.404/76</u> ":            | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| " <u>Lei nº 9.514/97</u> ":            | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| " <u>Lei nº 10.931/04</u> ":           | Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;                                                                  |
| " <u>MDA</u> ":                        | Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| " <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ":  | O montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>Notas Comerciais</u> ":           | São as notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, que compreende 50.000 (cinquenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos e condições previstos no Termo de Emissão; |

**"Obrigações Garantidas":**

Significa o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

**"Oferta":**

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;

**"Patrimônio Separado":**

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, Contas Arrecadoras e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações

fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem afetados;

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Quotas</u> ":                 | As quotas de emissão das SPEs, de titularidade da Devedora;                                                                                                                                                                                                               |
| " <u>Quotas Adicionais</u> ":      | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5. deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                      |
| " <u>Razão de Garantia 1</u> ":    | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.7.1. do Termo de de Emissão;                                                                                                                                                                                          |
| " <u>Razão de Garantia 2</u> ":    | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.7.2. do Termo de de Emissão;                                                                                                                                                                                          |
| " <u>Razões de Garantia</u> ":     | A Razão de Garantia 1 e a Razão de Garantia 2, quando denominadas em conjunto;                                                                                                                                                                                            |
| " <u>Regime Fiduciário</u> ":      | O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, sobre as Contas Arrecadoras e sobre as Garantias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22;                                 |
| " <u>Resolução CVM nº 17/21</u> ": | Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;                                                                                                                                                              |
| " <u>Resolução CVM nº 30/21</u> ": | Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;                                                                              |
| " <u>Resolução CVM nº 44/21</u> ": | A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a divulgação de informações sobre ato ou fato relevante, a negociação de valores mobiliários na pendência de ato ou fato relevante não divulgado e a divulgação de informações sobre a negociação de valores mobiliários; |
| " <u>Resolução CVM nº 60/21</u> ": | A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;                                                                                                                              |
| " <u>Resolução CVM nº 80/22</u> ": | A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à                                                                                           |

negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;

"Resolução CVM nº 81/22": A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais.

"SPEs": Quando denominadas em conjunto, a VIC Sorocaba, VIC Gama, SPE Novara, SPE Dubai, SPE Salamanca, SPE Amsterdã, SPE Bari, SPE Indaiatuba, SPE Sardenha, SPE Zurique e VIC Tower;

"Termo de Emissão": O *"Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Ações, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da VIC Engenharia Ltda."*, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, os Fiadores, na qualidade de garantidores, e **GISELE FERREIRA ALVIM TOLEDO**, inscrita CPF/ME sob o nº 617.598.726-87, na qualidade de interveniente anuente para fins de outorga uxória com relação à Alexandre Toledo;

"Termo de Securitização": O presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 20ª Emissão da Companhia Província de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela VIC Engenharia Ltda*;

"Titulares dos CRI": Os detentores dos CRI;

"Valor da Emissão": O valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

"Valor Nominal Unitário": R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

"VIC Sorocaba": **GRAN VIC SOROCABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária unipessoal limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.707, Bairro Santo Agostinho, CEP: 30.170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.256.940/0001-56, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE nº 31211705204;

"VIC Gama": **GRAN VIC GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária unipessoal limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1706, Bairro Santo Agostinho, CEP:

30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.915.747/0001-29, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31211374747;

"VIC Monte Mor"

**VIC PARK MONTE MOR CONDOMÍNIO NOVARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária unipessoal limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.703, Bairro Santo Agostinho, CEP: 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.378.402/0001-49, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31212034923;

"Villa Bella":

**VILLA BELLA DUBAI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade empresária unipessoal limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.705, Lourdes, CEP 30170-001, inscrita no CNPJ/ME sob o número 24.226.082/0001-55, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31210582061;

"VIC Salamanca":

**GRAN VIC SALAMANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária unipessoal limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Av. Álvares Cabral, nº 1.777, Sala: 1.703, Bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-0008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.905.664/0001-35, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE nº 31211962584;

"VIC Itapecerica":

**GRAN VIC ITAPECERICA CONDOMÍNIO AMSTERDÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária unipessoal limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.704, Lourdes, CEP 30170-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.062.625/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 3121179932-2;

"VIC Santa Bárbara"

**GRAN VIC SANTA BÁRBARA D'OESTE CONDOMÍNIO BARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária unipessoal limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Av. Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.710, Bairro Santo Agostinho, CEP: 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.981.648/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31212121109;

"VIC Indaiatuba"

**VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMÍNIO SARDENHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade

empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Av. Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.709, Bairro Santo Agostinho, CEP: 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.135.322/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31211809191;

"VIC Jundiaí"

**GRAN VIC JUNDIAÍ CONDOMÍNIO ZURIQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária unipessoal limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Av. Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.706, Bairro Santo Antônio, CEP: 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.365.304/0001-30, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 3121218343;

"VIC Tower":

**VIC TOWER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4.500, sala 1.102, Bairro Estoril, CEP: 30.494-270, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.840.126/0001-89, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31209406157;

"VxInforma+":

Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

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

## **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.

**2.2.1.** Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos deverão ser registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

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

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

- (a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c)** destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.5.** A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição e integralização das Notas Comerciais, representadas pela CCI, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.6. Emissão da CCI:** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada junto à

Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

**2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários:** As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes do Termo de Emissão, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação, com a devida concordância do Agente Fiduciário. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, acompanhado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM nº 17/21.

**2.8. Destinação dos recursos dos Créditos Imobiliários:** Os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais, serão integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, construção, desenvolvimento, reforma e/ou manutenção dos Empreendimentos Alvo, conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo III a este Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo").

**2.8.1.** A Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, no último dia dos meses de março e setembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 2.8, nos termos do Anexo III ao Termo de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto.

**2.8.2.** Para fins deste Termo de Securitização entende-se como "Documentos de Destinação": termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

**2.8.3.** Os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo serão utilizados diretamente pela Devedora ou pelas respectivas sociedades de propósito específico desenvolvedoras dos Empreendimentos Alvo, que poderão receber tais recursos por qualquer meio que esteja de acordo com o regulamento contábil e seja reconhecido pela CVM, para que tais sociedades realizem o pagamento dos referidos custos relacionados a aquisição, construção, desenvolvimento, reforma e/ou manutenção dos respectivos Empreendimentos Alvo.

**2.8.4.** O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as

despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos 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.

**2.8.5.** O Anexo III descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Empreendimentos Alvo.

**2.8.6.** A Devedora se comprometeu, no Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta cláusula 3.1.

**2.8.7.** Este instrumento poderá ser objeto de aditamento, após aprovação em Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, para fins de atualização da parcela dos recursos de destinação semestral constantes no respectivo Anexo III.

**2.8.8.** Considerando que determinados Empreendimentos Alvo foram e serão objeto de destinação de recursos no âmbito da 185ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. (CNPJ/ME 09.304.427/0001-58), da 194ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. (CNPJ/ME 09.304.427/0001-58) ("CRI Anteriores"), nos montantes indicados no Anexo III deste Termo de Securitização, e que tais recursos são insuficientes para conclusão das obras dos empreendimentos, a Devedora declara que o presente empréstimo tem como objetivo captar recursos complementares ao desenvolvimento dos referidos Empreendimentos Alvo, levando-se em conta, para sua definição, o montante de recursos até o momento despendido, a destinação de recursos programada dos CRI Anteriores, o custo global das obras e o andamento dos cronogramas físicos financeiros.

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

**2.8.10.** Cronograma. Os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais deverão ser destinados aos Empreendimentos Alvo até 60 (sessenta dias) anteriores a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo II e observado o disposto abaixo.

**2.8.11.** O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação a cada um dos Empreendimentos Alvo. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de

maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**2.8.12.** Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às obras dos Empreendimentos Alvo, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação na seguinte periodicidade prevista nesta cláusula.

**2.8.13.** Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos, às expensas do Patrimônio Separado.

**2.8.14.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

**2.8.15.** Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais.

**2.8.16.** O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder à verificação da destinação de recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais.

**2.8.17.** A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

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

**2.8.19.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados

da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes Preço de Integralização (conforme abaixo definido).

**2.8.20.** Inserção de novos empreendimentos: Durante a vigência das Notas Comerciais, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Empreendimentos Alvo, desde que referida inserção seja aprovada pela Securitizadora, mediante aprovação prévia pelos Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar a presente Escritura e/ou o Termo de Securitização, conforme aplicável.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA**

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

- (a) Emissão:** 20ª;
- (b) Série:** 1ª;
- (c) Quantidade de CRI:** 50.000 (cinquenta mil);
- (d) Valor Global da Série:** R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (e) Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária:** Os CRI não serão objeto de atualização monetária;
- (g) Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“*Sobretaxa*”, e, em conjunto com a Taxa DI, “*Juros Remuneratórios*”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- (h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observado prazo de carência e as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(j) **Regime Fiduciário:** Será instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/22;

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

(l) **Data de Emissão:** 19 de setembro de 2022;

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

(n) **Prazo de vencimento:** 1.835 (mil, oitocentos e trinta e cinco) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 28 de setembro de 2027;

(o) **Garantias:** a presente emissão conta com Fiança, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária e o Fundo de Reserva;

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

(q) **Carência:** Conforme indicado no Anexo II ;

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

(s) **Classificação de Risco:** Não há;

(t) **Fatores de Risco:** Conforme a Cláusula Décima Nona deste Termo de Securitização; e

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

**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Empreendimentos Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA.

**Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.

**Tipo de Segmento.** Os Empreendimentos Alvo enquadram-se no segmento "Apartamentos ou casas", conforme o caso, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA.

**Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA.

**3.2. Aprovação societária da Emissora:** A Emissão e a Oferta Restrita dos CRI foram aprovadas,

por unanimidade de votos, em deliberação tomada na Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 30 de março de 2022, cuja ata foi registrada perante a JUCESP sob o nº 199.173/22-9.

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

**3.4. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, em regime de melhores esforços.

**3.4.1.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

**3.4.2.** A Oferta deverá ser registrada pelo Coordenador Líder na **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62 ("ANBIMA"), nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do "*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*", em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas "*Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019*", com as alterações introduzidas pelas "*Regras e Procedimentos Nº 07/21*" da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

**3.4.3.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

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

**(a)** está ciente de que a Oferta não foi registrada na CVM;

**(b)** está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e

**(c)** é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.

**3.5. Início da Distribuição dos CRI:** O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

**3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI:** A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou ao final do prazo de colocação, o que ocorrer primeiro, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.5.1 deste Termo de Securitização.

**3.6.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**3.6.2.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.5.1 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21 ("Investidores Qualificados"); e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.7.1.** Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

**3.8. Distribuição Parcial:** A Oferta dos CRI poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI em montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Restrita.

**3.8.1.** Em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM 400, as Partes declaram

que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

**3.8.2.** Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta Restrita, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

**3.8.3.** Decorrido o prazo previsto no item (iii) das hipóteses do Prazo de Colocação acima, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta será cancelada, e os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados cancelamento.

**3.8.4.** Todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento. Nesta hipótese, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

**4.1.** Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is).

**4.2.** Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido do Juros Remuneratórios, *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período ("Preço de Integralização").

**4.2.1.** Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; ou (ii) em caso de integralizações em Datas de Integralizações posteriores, os CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido de Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização, observado que o valor de integralização dos CRI corresponderá ao exato valor de integralização das Notas Comerciais.

**4.2.2.** Os montantes decorrentes das integralizações dos CRI serão utilizados para pagamento do Valor de Cessão, sendo certo que serão descontados e/ou retidos os seguintes valores:

- (i) o valor de R\$ 255.364,93 (duzentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e sessenta

e quatro reais e noventa e três centavos), equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*), indicadas no Anexo V ao Termo de Emissão ("Despesas Iniciais"), a ser disponibilizado pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, aos respectivos prestadores de serviços indicados no Anexo V mencionado; e

(ii) os valores referentes à constituição de fundo de reserva, que nesta data perfaz a quantia de R\$ 511.234,75 (quinhentos e onze mil, duzentos e trinta e quatro reais e setenta e cinco centavos), montante equivalente às eventuais parcelas mensais de Remuneração e Amortização Programada com vencimento nos 2 (dois) meses subsequentes à data de apuração do valor do fundo de reserva ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva" e "Fundo de Reserva", respectivamente), cujos recursos deverão ser utilizados na forma prevista neste Termo.

**4.2.3.** O Valor Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser recomposto com os Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos, ou, caso não haja recursos suficientes decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta do Patrimônio Separado, prioritariamente, com recursos decorrentes da Segunda Integralização ou da Terceira Integralização, conforme aplicável, ou ainda, se não for o caso, ou se forem insuficientes, por aporte direto da Emitente, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

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

## **CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

**5.1.** Atualização Monetária. Os CRI não serão objeto de Atualização Monetária.

**5.2.** Cálculo dos Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios dos CRI serão pagos em cada Data de Pagamento, com taxa equivalente aos Juros Remuneratórios CRI, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, até o vencimento de cada parcela, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração"):

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

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios devida no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

Onde:

**Fator DI** - Produtório das Taxas DI, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde,

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

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

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

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

Onde:

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

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

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

Onde:

**Spread = 5,5000 (cinco inteiros e cinco mil décimos de milésimos);**

**dup:** número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (i) para a aplicação de  $DI_k$  será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis;
- (ii) para os fins deste Termo, “Data de Pagamento” significa cada data de pagamento, conforme Anexo II do presente Termo;
- (vii) para os fins deste Termo “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da última Data de Pagamento (inclusive) ou da última data de amortização ou incorporação (inclusive), conforme o caso, e termina na próxima Data de Pagamento (exclusive), ou na data da liquidação antecipada dos CRI em razão do seu resgate antecipado ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI (exclusive), conforme o caso.

**5.4.1.** Observado o disposto na cláusula abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo dos Juros Remuneratórios, não sendo devidas quaisquer compensações quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**5.4.1.1.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios, será convocada, pela Securitizadora, Assembleia Especial de Investidores de CRI, nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares

de CRI, de comum acordo com a Emitente, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro dos Juros Remuneratórios entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso não seja obtido quórum de instalação em primeira e segunda convocações, a Devedora deverá efetuar o resgate e pagamento integral das Notas Comerciais, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de encerramento da respectiva assembleia, ou da data em que referida assembleia deveria ter ocorrido, conforme o caso, ou ainda em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo na assembleia, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, o que implicará o Resgate Antecipado Total dos CRI.

**5.4.1.2.** A Taxa DI passará a ser novamente utilizada para apuração dos valores devidos em razão das Notas Comerciais a partir de sua data de publicação.

**5.5. Amortização Programada dos CRI.** O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, conforme cronograma constante do Anexo II deste Termo de Securitização até a Data de Vencimento dos CRI ("Amortização Programada dos CRI"), ressalvada a possibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI, ou de liquidação antecipada da totalidade das obrigações decorrentes dos CRI em razão do Resgate Antecipado Total dos CRI. O cálculo da amortização de principal dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula:

$$Aai = VNe \times Tai$$

Onde:

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

VNe = conforme definido acima; e

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

$$Pi = AAi + J$$

Onde:

Pi = Valor da i-ésima parcela bruta.

AAi = Conforme definido anteriormente.

J = Conforme definido anteriormente.

**5.6. Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Emissão até o próximo Dia Útil

subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, quando a data de tais pagamentos coincidir com sábado, domingo e feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

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

**5.8. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

## **CLÁUSULA SEXTA – GARANTIAS**

**6.1. Fiança:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, os Fiadores constituirão a Fiança.

**6.2. Alienação Fiduciária de Quotas:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**6.2.1. Da Liberação da Alienação Fiduciária de Quotas.** A partir da data da Terceira Integralização, ou do término do prazo para que a mesma ocorra, destes o que ocorrer primeiro, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, desde que a Devedora esteja adimplente com todas as Obrigações Garantidas, a Devedora poderá solicitar, a seu exclusivo critério, a liberação das quotas de emissão de Sociedades Alvo, e/ou de Sociedades Adicionais, dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, desde que verificado, pela Securitizadora que, mesmo após a liberação das quotas das Sociedades Alvo e/ou das Sociedades Adicionais indicadas pela Emitente, as Razões de Garantia seguiriam sendo atendidas com excedente de 20% (vinte por cento).

**6.3. Alienação Fiduciária de Imóveis:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a VIC Tower constituirá a Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

**6.3.1.** Conforme estipulado no Termo de Emissão, a partir da Data de Pagamento em que, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas houver sido objeto de amortização, ordinária ou extraordinária, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, desde que a Devedora esteja adimplente com todas as Obrigações Garantidas, a Devedora poderá solicitar, a seu exclusivo critério, a liberação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, desde que verificado, pela Securitizadora que, mesmo após a liberação dos imóveis indicados pela Devedora, a Razão de Garantia 1 (conforme definido no Termo de Emissão) seguiria sendo atendida.

**6.3.2.** Para a liberação acima descrita, deverá ser observado o procedimento descrito no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

**6.4. Cessão Fiduciária:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as SPEs constituirão a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

**6.4.1.** Os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão arrecadados nas Contas Arrecadoras e serão transferidos mensalmente à Conta do Patrimônio Separado, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

**6.4.2. Da Liberação da Cessão Fiduciária.** A partir da data da Terceira Integralização, ou do término do prazo para que a mesma ocorra, destes o que ocorrer primeiro, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, desde que a Devedora esteja adimplente com todas as Obrigações Garantidas, a Devedora poderá solicitar, a seu exclusivo critério, a liberação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente de titularidade de determinadas Sociedades Alvo, e/ou de determinadas Sociedades Adicionais, dispensada a realização de Assembleia, desde que verificado, pela Securitizadora que, mesmo após a liberação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em questão, as Razões de Garantia seriam atendidas com excedente de 20% (vinte por cento).

**6.5. Garantias Adicionais.** Adicionalmente, caso verificado o descumprimento de alguma das Razões de Garantia, a Devedora e/ou suas subsidiárias, conforme o caso, obrigaram-se a constituir **(a)** a cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades integrantes de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora ou por determinada(s) sociedade(s) do grupo econômico da Devedora, desde que sejam objeto de aprovação junto à Caixa Econômica Federal, ou ainda, instituição financeira que opera o programa habitacional "Casa Verde e Amarela" ou eventual programa habitacional que o venha a suceder ("Empreendimentos Adicionais"), pagos a prazo pelos Adquirentes diretamente à sociedade de propósito específico desenvolvedora do Empreendimento Adicional, cujas demonstrações financeiras deverão ser apresentadas à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, no momento da proposta de inclusão do respectivo Empreendimento Adicional ("Sociedades Adicionais", "Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária Adicional", respectivamente), em montante suficiente para o atendimento das Razões de Garantia, bem como a **(b)** alienação fiduciária das quotas da respectiva Sociedade Adicional, de titularidade da Devedora ("Quotas Adicionais" e "Alienação Fiduciária de Quotas Adicional", respectivamente), sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Investidores dos CRI caso os Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente atendam aos requisitos dos Créditos Elegíveis.

**6.5.1.** A Cessão Fiduciária Adicional e a Alienação Fiduciária de Quotas Adicional serão formalizadas por meio de aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária e ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, substancialmente nos termos previstos no anexo do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo certo que após a assinatura dos respectivos aditamentos os Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente e as Quotas Adicionais passarão a integrar, automaticamente, a definição de "Créditos Cedidos Fiduciariamente" e "Quotas", respectivamente.

**6.5.2.** Quando da verificação do descumprimento de alguma das Razões de Garantia, a Devedora terá o prazo de 60 (sessenta) dias contados da respectiva Data de Verificação para apresentar os Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente, analisados pelo Agente de Espelhamento nos termos previstos na Cláusula 6.5.3 abaixo, e as Quotas Adicionais, bem como

formalizar os respectivos aditamentos.

**6.5.3.** A análise dos Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente de titularidade das Sociedades Adicionais será realizada pelo Agente de Espelhamento através da realização de auditoria de formalização e financeira, a ser contratada às expensas da Devedora, nos valores e condições previstos no Contrato de Espelhamento, em percentual correspondente a 10% (dez por cento) dos novos Contratos Imobiliários apresentados, cuja seleção se dará a critério do Agente de Espelhamento.

**6.5.4.** A análise das Quotas Adicionais estará sujeita a apresentação de diligência jurídica da respectiva sociedade, a ser oportunamente contratada pela Securitizadora, às expensas da Devedora.

**6.5.5.** Os aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária e ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme mencionados na Cláusula 6.6.1 acima, deverão ser registrados nos Registros de Títulos de Documentos competentes e as alterações dos contratos sociais das Sociedades Adicionais, para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas Adicional, deverão ser arquivados na Junta Comercial competente, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos documentos. A Devedora obrigou-se a realizar os respectivos protocolos em até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva formalização, bem como a encaminhar 01 (uma) via digital dos documentos devidamente registrados à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário e ao Agente de Espelhamento, a este apenas dos aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária, em até 05 (cinco) Dias Úteis do referido registro.

**6.6. Fundo de Reserva.** A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o "Fundo de Reserva", cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

**6.6.1.** Caso o montante do Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo até a quitação total das Obrigações Garantidas, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, nesta data equivalente a R\$ 511.234,75 (quinhentos e onze mil, duzentos e trinta e quatro reais e setenta e cinco centavos), o mesmo deverá ser recomposto nos termos previstos neste Termo de Securitização.

**6.6.2.** A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

**6.6.3.** Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – RAZÕES DE GARANTIA**

**7.1 Razão de Garantia** 1. Mensalmente, a partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, fica estabelecido que, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento do Relatório de Espelhamento ("Data de Verificação"), a Securitizadora deverá verificar, com base no Relatório de Espelhamento, no laudo de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e nos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a razão mínima de garantia abaixo descrita

("Razão de Garantia 1").

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis} + \text{Imóveis Alienados Fiduciariamente}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} \geq 1,5$$

onde,

- (a) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pelo Agente de Espelhamento no último dia do respectivo mês-calendário, o saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente *pro soluto* decorrentes da exploração comercial de Empreendimentos Alvo que tenham sido aprovados pela Caixa Econômica Federal ou por outra instituição financeira que opera o programa habitacional "Casa Verde Amarela" (ou o programa que eventualmente o suceder), ajustado a valor futuro pela taxa prevista nos respectivos contratos imobiliários, qual seja: (i) até o registro do habite-se, pelo IPCA, acrescido de taxa de 2% a.a. (dois por cento); e (ii) após o registro do habite-se, pelo IPCA, acrescido de taxa de 1% a.m. (um por cento), sendo certo que a Emitente deverá comunicar o Agente de Espelhamento com antecedência acerca de qualquer alteração na data prevista para expedição do *Habite-se*; e a valor presente pela taxa dos Juros Remuneratórios, descontado o saldo devedor dos Contratos Imobiliários com parcelas em atraso em mais de 90 (noventa) dias;
- (b) "Imóvel Alienado Fiduciariamente": conforme indicado em Laudo de Avaliação, emitido pela Dexter Engenharia em 18 de agosto de 2022, e apresentado à Securitizadora nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o valor de mercado de venda atribuído pela respectiva empresa de avaliação para os Imóveis Alienados Fiduciariamente no referido laudo; e
- (c) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, incorporação de juros a cada período, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora no último dia do respectivo mês-calendário.

7.2. Razão de Garantia 2. Mensalmente, a partir da data: (i) em que o Imóvel Alienado Fiduciariamente seja liberado; ou (ii) em que os Créditos Elegíveis atenderem, isoladamente, à Razão de Garantia 1, destes o que ocorrer primeiro, e até a integral liquidação dos CRI, fica estabelecido que, em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá verificar, com base no Relatório de Espelhamento e nos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas Arrecadoras, a razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão de Garantia 2" e, quando denominada em conjunto com a Razão de Garantia 1, as "Razões de Garantia").

$$\frac{\text{Arrecadação Mensal}}{\text{Parcela Mensal dos CRI}} > 1,1$$

onde,

- (a) "Arrecadação Mensal": significa o valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, arrecadados nas Contas Arrecadoras entre o 1º (primeiro) e último dia do mês anterior, conforme verificado pelo Agente de Espelhamento no último dia do respectivo mês-calendário e apontado no Relatório de Espelhamento; e
- (b) "Parcela Mensal dos CRI": significa o valor correspondente a um doze avos (1/12) do somatório do valor projetado das parcelas Amortização Programada e Juros Remuneratórios com vencimento nos próximos 12 (doze) meses.

7.2.1 Caso ambas as Razões de Garantia estejam cumpridas, e desde que a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, assumidas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, o Excedente será liberado à Conta de Livre Movimentação da Emitente em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Pagamento.

7.2.2 Caso, em determinada Data de Verificação, seja apurado o descumprimento de quaisquer das Razões de Garantia, a Securitizadora deverá notificar, em até 1 (um) Dia Útil da respectiva Data de Verificação, a Devedora, para que, apresente Garantias Adicionais, sob pena de incorrer nos procedimentos da Amortização Antecipada Compulsória, nos termos da Cláusula 6.6 do Termo de Emissão, o que implicará a Amortização Extraordinária Compulsória.

## **CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO**

**8.1. Resgate Antecipado Total:** A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado Total") na hipótese **(i)** do pagamento antecipado das Notas Comerciais em razão do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão; **(ii)** indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, sem que haja acordo em AEI sobre o novo índice, caso em que a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente Resgate Antecipado Total e cancelamento dos CRI; e/ou **(iv)** de a Devedora exercer a prerrogativa de que lhe foi conferida no âmbito do Termo de Emissão de resgatar antecipadamente as Notas Comerciais por meio da qual a Devedora poderá, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados a partir da Data de Emissão, resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis nos termos deste Termo de Emissão; (ii) Encargos Moratórios, se for o caso; e (iii) prêmio de 2% (dois por cento) sobre o valor antecipado ("Prêmio").

**8.1.1.** O Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado mediante aporte direto de recursos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado.

**8.2.** A Devedora deverá comunicar à Securitizadora sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total, devendo constar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo Total e pagamento à Securitizadora; (iii) o local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora. A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total será

irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado Automático.

**8.1.3.** A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado dos CRI.

**8.1.4.** Os recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para o Resgate Antecipado Total dos CRI.

**8.1.5.** Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

**8.1.6.** Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**8.2.** Amortização Extraordinária Compulsória. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, com a consequente amortização antecipada dos CRI ("Amortização Extraordinária Compulsória"), na hipótese de **(i)** uma vez descumprida qualquer uma das Razões de Garantia, esta não ser restabelecida em até 60 (sessenta) dias contados da respectiva Data de Verificação. Caso haja Excedente, a Securitizadora deverá direcionar o Excedente à Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais em montante suficiente ao restabelecimento da Razão de Garantia que houver sido descumprida, observado que, conforme previsto no Termo de Emissão, caso o Excedente do mês em questão seja insuficiente para tanto, a Devedora deverá, mediante comunicação nos termos abaixo, aportar recursos em montante suficiente para concluir o restabelecimento da Razão de Garantia que houver sido descumprida na Conta do Patrimônio Separado, podendo a Devedora solicitar à Securitizadora que utilize os recursos existentes no Fundo de Reserva para a Amortização Antecipada Compulsória e/ou **(ii)** de a Devedora exercer a prerrogativa de que lhe foi conferida no âmbito do Termo de Emissão de, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou de seu saldo, amortizar antecipadamente as Notas Comerciais por meio da qual a Devedora poderá, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados a partir da Data de Emissão, amortizar antecipadamente as Notas Comerciais ("Amortização Antecipada Facultativa"), mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis nos termos deste Termo de Emissão; (ii) Encargos Moratórios, se for o caso; e (iii) Prêmio.

**8.2.1.** A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Antecipada dos CRI ou do resgate antecipado compulsório total, conforme o caso.

**8.2.2.** Os recursos decorrentes da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para a Amortização Antecipada ou resgate antecipado compulsório, conforme o caso, dos CRI.

**8.2.3.** Os valores pagos a título de amortização antecipada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

**8.2.4.** A Amortização Antecipada Facultativa será realizada observados os procedimentos da B3.

**8.2.5.** A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizada em valor de, no mínimo, R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

**8.2.6.** A data de pagamento da Amortização Antecipada Facultativa dos CRI deverá ser sempre correspondente a uma data indicada no cronograma de pagamentos constante do Anexo II do presente Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**9.1.** Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**9.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no artigo 47, III da Resolução CVM nº 60/21, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

**9.3.** A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**9.4.** Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, mediante confirmação de posição do investidor junto à B3 ou ao Escriturador, se for o caso, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora e sejam públicas.

**9.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que vierem a ser de seu conhecimento, que permitam a antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que

tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos previstos na Lei nº 14.430/22 e na Resolução CVM nº 60/21, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados, sendo os custos arcados pelo patrimônio separado; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) preparar e enviar ao Agente Fiduciário o relatório indicado na Cláusula 9.2 acima; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (viii) manter contratados, com recursos do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, funcionários habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário; (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI; e (xi) após o término de cada exercício social publicar suas demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, disponibilizando-as em seu *website* para consulta do Agente Fiduciário e dos investidores.

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

**9.6. Demonstrações Financeiras da Emissora:** A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos,

relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

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

**9.8.** Sem prejuízo das obrigações acima, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 476, a Emissora obriga-se ainda a:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (e) observar as disposições da Resolução CVM nº 44/21, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM nº 44;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (b) desta cláusula; e
- (i) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de certificados de recebíveis imobiliários, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos.

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

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

requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e)** os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão;
- (g)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (j)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (k)** assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (l)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (m)** analisou e divulgou, na forma do Anexo III eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (n)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

- (o) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (p) assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (q) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contrato para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaria o bloqueio junto à B3.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**10.1. Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 25 e 26 da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, as Contas Arrecadoras e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será custodiado na Instituição Custodiante e registrado na B3, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60/21 e no §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, respectivamente.

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

**10.3. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou nas Contas Arrecadoras estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**10.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou nas Contas Arrecadoras permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**10.4.1. 10.4.1.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à

Securitizadora convocar Assembleia Especial de Investidores Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda abaixo.

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

**10.6.** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o dia 30 de setembro de cada ano, data em que ocorre o término do exercício social do Patrimônio Separado.

**10.7. Declarações da Emissora:** Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, a Emissora declara que:

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

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

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

**10.9. Guarda do Termo de Emissão e da CCI:** A Emissora será responsável pela guarda eletrônica da via eletronicamente emitida do Termo de Emissão e da CCI, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples do Termo de Emissão e da CCI.

**10.10. Ordem de Pagamentos.** Mensalmente, em cada Data de Pagamento, os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na recebidos nas Contas Arrecadoras e transferidos à Conta do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos;
- (b) Pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização Programada em atraso dos CRI, se

houver;

- (c) Pagamento dos Juros Remuneratórios;
- (d) Pagamento da Amortização Programada do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- (e) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (f) Amortização Antecipada Compulsória, se aplicável; e
- (g) Liberação do valor remanescente à Devedora, se aplicável.

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

**10.13** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da cláusula quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os § 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/2022.

**10.13 Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado:** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado bem como quaisquer valores que restarem no Patrimônio Separado após a liquidação dos CRI, serão atribuídos a Devedora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM nº 60.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

Agente Fiduciário declara:

- (a)** é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (b)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (d)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (e)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VII;
- (f)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (h)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (i)** todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (j)** não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;

Este documento foi assinado digitalmente por Andre Maicon Matias Dantas, Gilton Rodrigues Miranda, Brenda Ribeiro De Oliveira, Letícia Viana Rufino e Tatiana Scarpato Araujo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 7F55-1563-3190-9C4A.

**(k)** cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (iv) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

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

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

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

**(o)** não possui qualquer relação com a Emissora, a Devedora, os Fiadores, a VIC Tower e/ou as SPEs que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

**(p)** não desempenha qualquer outra função ou outros serviços para a presente Emissão;

**(q)** ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização; e

(r) verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, nos prazos previstos nos documentos da oferta. Adicionalmente, (i) com base no Laudo de Avaliação, emitido pela Dexter Engenharia em 18 de agosto de 2022, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os Imóveis são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (ii) os Créditos Cédidos Fiduciariamente poderão ser suficientes, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

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

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- e) intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima segunda abaixo;
- h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;
- i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata

convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

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

k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

m) informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

q) fornecer à Emissora nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/22;

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

s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização,

especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

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

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

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

**11.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**11.4.1.** A parcela (ii) citada acima será reajustada 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.

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

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

**11.4.4.** As parcelas citadas no item "ii" 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 do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**11.4.5.** As parcelas citadas no item "ii" 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.

**11.4.6.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

**11.4.7.** Adicionalmente, a Devedora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

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

**11.4.9.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

**11.4.11.** Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

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

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

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos CRI em circulação; ou
- c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste termo de securitização e na regulamentação aplicável.

**11.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.6 e/ou 11.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

**11.9. Substituto Provisório:** Por meio de voto da maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

**11.10. Validade das manifestações:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

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

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

**11.13.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão e desde que haja decisão judicial transitada em julgado nesse sentido.

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

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

**12.1.** Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.3. abaixo, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou nas Contas Arrecadoras. Caso os Créditos Imobiliários encontrem-se inadimplentes, e tenha sido decretado o seu vencimento antecipado, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, promovendo a excussão das Garantias até o integral resgate dos CRI.

**12.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores:** Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência o Agente Fiduciário deverá ser convocar uma Assembleia Especial de Investidores, com

antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes conforme artigo 30 da Resolução CVM nº 60/21, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado conforme §4º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60/21.

**12.2.1. Forma de Convocação.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**12.2.2. Quórum de Deliberação.** Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

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

**12.2.4. Liquidação do Patrimônio Separado.** Neste cenário, 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 Titulares dos CRI caso (i) a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**12.3. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:** Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para administrá-lo:

**(a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou

**(b)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento.

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

12.3.2. 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: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL**

**13.1 Assembleia Especial de Investidores:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Resolução CVM nº 60/21 e, no que couber a Resolução CVM nº 81/22, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**13.2 Competência da AEI:** Compete privativamente à AEI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 13.2.2. abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

**13.2.1.** As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a AEI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

**13.2.2.** O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação de AEI sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; b) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora nas hipóteses previstas neste Termo; c) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; ou e) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60/21.

**13.2. Convocação:** A AEI poderá ser convocada pelo **(i)** Agente Fiduciário, **(ii)** pela Emissora, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**13.3. Forma de Convocação:** A convocação da AEI será encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

**13.3.1.** A convocação mencionada acima implica o envio do edital referente à respectiva AEI (a) pela Securitizadora, a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes do respectivo Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação e (b) na mesma data, ao Agente Fiduciário.

**13.3.2.** Os envios e a disponibilização acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que, não havendo quórum para instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma única nova publicação para a instalação em segunda convocação.

**13.3.3.** Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, os editais de convocação das AEI, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<http://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 nº 60/21 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

**13.4. Antecedência e conteúdo da Convocação:** Ressalvada a Assembleia Especial de Investidores convocada para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova Securitizadora, na hipótese em que este assuma transitoriamente o Patrimônio Separado nos termos previstos neste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante edital publicado na forma da Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização, com, pelo menos, 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

**13.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após a definição da orientação pelos Titulares dos CRI em AEI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da AEI, ou não haja quórum de deliberação, a Emissora 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 Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**13.6. Responsabilidade da Emissora:** A Emissora 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 Emissora 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.

**13.7. Instalação:** A AEI se instalará, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de investidores.

**13.8. Presidência:** A presidência da AEI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presente; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** à Emissora.

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

**13.9.1.** Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em AEI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da AEI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60/21 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60/21 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/21.

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

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

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

permissão de voto.

**13.11. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das AEI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 60/21, se aplicável.

**13.12. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização, todas as deliberações serão tomadas, pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva AEI, seja em primeira ou em segunda convocação.

**13.13. Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as propostas de alterações feitas ou apresentadas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento; **(v)** aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; **(vii)** aos quóruns de deliberação das AEI; **(viii)** qualquer alteração das previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; e **(ix)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Cedente (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas na AEI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

**13.14. Dispensa de Convocação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente convocada a AEI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60/21.

**13.15. Presença da Emissora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas AEI, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução nº 60/21, se aplicável.

**13.16. Prestação de Informações:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à AEI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Cedente), para participar das AEI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Cedente e/ou 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.

**13.17. Atas da AEI e encaminhamento para a CVM:** As atas lavradas das AEI deverão indicar quantas aprovações, rejeições e abstenções cada deliberação recebeu e devem ser encaminhadas à CVM via Fundos.net, e publicadas no *website* da Emissora.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**14.1. Despesas da Emissão:** Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo V do Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, serão arcadas diretamente pela Devedora, da seguinte forma:

- (i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da primeira integralização dos CRI;
- (ii) as demais Despesas da Operação, incluindo despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas com os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado; e
- (iii) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

**14.1.1.** Os valores referidos no item 14.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**14.2.** A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta do Patrimônio Separado

**14.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com o acompanhamento, gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas

em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (h) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais decorrentes do descumprimento de obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação;
- (i) as despesas pela prestação de serviços do Agente de Espelhamento; e
- (j) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não sejam pagas por esta.

**14.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, cabe ao a Emissora ou ao Agente Fiduciário convocar AEI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

**14.3.1.** Caso a Devedora não honre com a obrigação de adimplência das Despesas, por qualquer motivo, o pagamento das despesas acima elencadas, caberá ao Patrimônio Separado arcar com tais custos e, caso o Patrimônio Separado não disponha de recursos suficientes para o pagamento de tais despesas, as mesmas deverão ser arcadas diretamente pelos Titulares dos CRI mediante aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado ("Obrigação de Aporte"). Em hipótese alguma a Securitizadora será responsável por tais despesas.

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

**14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

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

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

**14.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Emissora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

**14.6. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de

recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora.

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

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

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

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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

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

dispensa de retenção do IRRF.

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

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

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

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

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

### Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

### Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE**

**16.1** Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), assim como as convocações para as Assembleia Especial de Investidores dos CRI serão publicados pela Emissora no seu *website* (<http://provinciasecuritizadora.com.br/>) imediatamente após a realização ou a ocorrência do ato a ser divulgado, observados, conforme cabível, o parágrafo 5º do artigo 44, o artigo 45 e a alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM nº 60, assim como a Lei 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o *Agente Fiduciário* acerca da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**17.1.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3 e custodiado na Instituição Custodiante, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOTIFICAÇÕES**

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

Termo de Securitização.

*Para a Emissora*

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar,

Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo - SP

At.: Sra. Mônica Fujii

Telefone: (11) 5044-1980

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

*Para o Agente Fiduciário*

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

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

CEP 05425-020 - São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

Correio eletrônico: [corporate@vortex.com.br](mailto:corporate@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação)

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

**18.3.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

**18.4.** Para os fins deste contrato, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS**

**19.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

**(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante

ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

**(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. 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, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

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

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

**(e) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários,

principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

**(f) Manutenção do Registro de Companhia Aberta:** A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

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

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

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

**(j) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis:** A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Companhia poderá ser afetada.

**(k) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI:** O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante

e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

**(l)** A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pela CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, emitida pela Devedora, e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na CCB, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

**(m)** Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

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

**(o)** Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

**(p)** Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos

temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

**(q) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta:** A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(r) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado:** Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

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

**(t) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral:** Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

**(u) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI:** As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, 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 do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

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

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

**(x)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, às SPEs, à VIC Tower, e aos Fiadores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, o que abrange os Imóveis Alienados Fiduciariamente e os Empreendimentos Alvo. A não realização de auditoria jurídica completa, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"), que poderão, eventualmente, impactar a presente Emissão.

**(y)** Risco dos Fiadores Pessoas Físicas: No caso de falecimento de Alexandre Toledo, os valores relativos à fiança estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

**(z)** Risco de distribuição parcial da Oferta: Conforme descrito neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser encerrada em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo da Oferta. Na hipótese dos CRI não serem integralmente subscritos e integralizados, os CRI remanescentes serão cancelados e, conseqüentemente, os recursos das Notas Comerciais a serem liberados à Devedora serão reduzidos na mesma proporção.

**(aa)** A integralização dos CRI depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Termo de Emissão, que podem não se verificar: A integralização dos CRI, que deve ocorrer em 3 (três) parcelas, depende da verificação e implemento das respectivas condições precedentes estabelecidas no Termo de Emissão. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das condições precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

**(bb)** Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em

epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Empreendimentos Garantia, Empreendimentos Alvo e Imóveis Alienados Fiduciariamente e aplicações financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho das SPEs.

Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation da World Health Organization).

**(cc) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Quotas:** Não foi realizada avaliação por empresa especializada das Quotas dadas em Garantias, não sendo possível portanto, garantir que, caso seja necessária a excussão das garantias de Alienações Fiduciárias de Quotas, o valor da alienação das Quotas de titularidade da Devedora será suficiente para honrar os compromissos da Devedora em relação às Obrigações Garantidas.

**(dd) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária:** Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

**(ee) Risco relacionado à ausência de registro das Garantias:** Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida formalização da cessão e das

referidas garantias.

**(ff)** Riscos relacionados à administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente:

A administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão, a princípio, realizadas pelas SPEs. Existe a possibilidade de falha no processo de administração e cobrança pelas SPEs, o que poderá prejudicar a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, consequentemente, afetar o fluxo do pagamento dos CRI, podendo acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI;

**(gg)** Riscos relacionados à auditoria dos Créditos Cedidos Fiduciariamente por amostragem:

A auditoria dos Créditos Cedidos Fiduciariamente conduzida pelo Agente de Espelhamento previamente à assinatura dos Documentos da Operação foi realizada com base em amostragem de 10% (dez por cento) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, selecionados a exclusivo critério do Agente de Espelhamento, de forma justificada. Deste modo, há o risco de que parte do fluxo financeiro dos Créditos Cedidos Fiduciariamente contemplados na Cessão Fiduciária, assim como a sua perfeita formalização, contenha imprecisões e/ou vícios, conforme o caso, o que pode impactar negativamente a segurança adicional esperada pelos Titulares dos CRI da Cessão Fiduciária. Os mesmos riscos se estendem à auditoria dos Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente, que também serão auditados segundo os mesmos critérios;

**(hh)** Risco da inexecutabilidade parcial da garantia da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Quotas:

Na presente data, parte da garantia outorgada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas depende da implementação da Condição Suspensiva, de modo que, caso não seja verificada, parte da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Quotas não será exequível;

**(ii)** Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora:

No âmbito da auditoria jurídica dos Fiadores realizada por conta da Emissão, foram identificadas contingências judiciais que em conjunto remontam no valor da causa histórico total de R\$ 524.171,16 (quinhentos e vinte e quatro mil cento e setenta e um reais e dezesseis centavos), decorrentes de processos (i) classificados com probabilidade de perda provável, no valor da causa histórico total de R\$64.899,34 (sessenta e quatro mil oitocentos e noventa e nove reais e trinta e quatro centavos), (ii) classificados com probabilidade de perda possível, no valor da causa histórico total de R\$ 271.000,00 (duzentos e setenta e um mil reais); e (iii) sem classificação da probabilidade de perda diante da ausência de citação, no valor da causa total histórico de R\$ 188.271,82 (cento e oitenta e oito mil duzentos e setenta e um e oitenta e dois centavos). Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora, podendo impactar também na capacidade de da Devedora honrar com as Obrigações Garantias, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI;

**(jj)** Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra os Fiadores:

No âmbito da auditoria jurídica dos Fiadores realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra os Fiadores, as quais perfazem em conjunto, o valor de contingência geral de aproximadamente R\$ 443.638,90 (quatrocentos e quarenta e três mil, seiscentos e trinta e oito reais e noventa centavos). Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente os Fiadores, podendo impactar também na capacidade de os Fiadores honrarem com a Fiança outorgada e obrigações assumidas, por meio do pagamento dos Créditos

Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

**(kk)** Demais Riscos: 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.

## **CLAUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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

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

**20.5.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

**20.7.** Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste

instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**21.1** Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

**21.1.1** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO**

**22.1. Foro:** A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

**22.2. Execução Específica:** A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 19 de setembro de 2022.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*

*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 20ª Emissão da Companhia Província de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela VIC Engenharia Ltda., celebrado em 19 de setembro de 2022.)*

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome: Letícia Viana Rufino

CPF/ME: 332.360.368-00

Cargo: Diretora

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

---

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira

Cargo: Procuradora

CPF: 446.451.268-22

---

Nome: Tatiana Scarpato Araujo

Cargo: Procuradora

CPF: 396.270.368-38

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Gilton Rodrigues Miranda

CPF: 164.918.578-24

RG: 27.397.167-0

---

Nome: André Maicon Matias  
Dantas

CPF: 459.836.648-67

RG: 52.203.008-7

## ANEXO I

# AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 20ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA VIC ENGENHARIA LTDA. CELEBRADO EM 19 DE SETEMBRO DE 2022

### Características dos Créditos Imobiliários

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|----------------|---------------------------------------------------------------|----|-----|-----------------|
| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |        |                | LOCAL E DATA DE EMISSÃO:<br>São Paulo, 19 de setembro de 2022 |    |     |                 |
| SÉRIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2022                     | NÚMERO | 01             | TIPO DE CCI                                                   |    |     | <b>INTEGRAL</b> |
| <b>1. EMISSOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| CNPJ: 04.200.649/0001-07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4º andar, Cidade Monções | CIDADE | São Paulo      | UF                                                            | SP | CEP | 04.571-925      |
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| CNPJ: 18.282.093/0001-50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Floresta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | cj. 501                  | CIDADE | Porto Alegre   | UF                                                            | RS | CEP | 90.560-002      |
| <b>3. DEVEDORA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| RAZÃO SOCIAL: <b>VIC ENGENHARIA LTDA.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| CNPJ: 12.086.678/0001-18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| ENDEREÇO: Avenida Alvares Cabral, nº 1777                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sala 1702                | CIDADE | Belo Horizonte | UF                                                            | MG | CEP | 30170-001       |
| <b>4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| <b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| <b>DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O “ <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Ações, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da VIC Engenharia Ltda.</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, os Fiadores, na qualidade de garantidores, e <b>GISELE FERREIRA ALVIM TOLEDO</b> , inscrita CPF/ME sob o nº 617.598.726-87, na qualidade de interveniente anuente para fins de outorga uxória com relação à Alexandre Toledo (“ <u>Termo de Emissão</u> ”), por meio da qual a Devedora emitiu 50.000 (cinquenta mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“ <u>Notas Comerciais</u> ”). |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:</b> Conforme indicados no Anexo II deste Escritura de Emissão de CCI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| <b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |        |                |                                                               |    |     |                 |
| 6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |        |                | 26 de outubro de 2022                                         |    |     |                 |

Este documento foi assinado digitalmente por Andre Maicon Matias Dantas, Gilton Rodrigues Miranda, Brenda Ribeiro De Oliveira, Leticia Viana Rufino e Tatiana Scarpato Araujo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 7F55-1563-3190-9C4A.

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL                                       | 27 de setembro de 2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.3. VALOR PRINCIPAL                                                | R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais na Data de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA                                          | As Notas Comerciais não serão objeto de atualização monetária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS                                           | Equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, <i>over</i> extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> (“B3”) no informativo Diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“Taxa DI”), acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 5,50% a.a. (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula apresentada no Termo de Emissão. |
| 6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL) | Conforme tabela no Anexo III da Escritura de Emissão de CCI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.7. LOCAL DE PAGAMENTO                                             | São Paulo, SP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.8. ENCARGOS                                                       | Além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**ANEXO II****AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
1ª SÉRIE DA 20ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO  
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA VIC ENGENHARIA LTDA. CELEBRADO  
EM 19 DE SETEMBRO DE 2022*****Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

| <b>Período</b> | <b>Datas de Pagamento do CRI</b> | <b>Taxa de Amortização (TAi)</b> | <b>Incorporação de Juros?</b> |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 1              | 27/10/2022                       | 0,0000%                          | Não                           |
| 2              | 29/11/2022                       | 0,0000%                          | Não                           |
| 3              | 27/12/2022                       | 0,0000%                          | Não                           |
| 4              | 27/01/2023                       | 0,0000%                          | Não                           |
| 5              | 28/02/2023                       | 0,0000%                          | Não                           |
| 6              | 28/03/2023                       | 0,0000%                          | Não                           |
| 7              | 27/04/2023                       | 0,0000%                          | Não                           |
| 8              | 29/05/2023                       | 0,0000%                          | Não                           |
| 9              | 27/06/2023                       | 0,0000%                          | Não                           |
| 10             | 27/07/2023                       | 0,0000%                          | Não                           |
| 11             | 29/08/2023                       | 0,0000%                          | Não                           |
| 12             | 27/09/2023                       | 0,0000%                          | Não                           |
| 13             | 27/10/2023                       | 2,0833%                          | Não                           |
| 14             | 28/11/2023                       | 2,1277%                          | Não                           |
| 15             | 27/12/2023                       | 2,1739%                          | Não                           |
| 16             | 29/01/2024                       | 2,2222%                          | Não                           |
| 17             | 27/02/2024                       | 2,2727%                          | Não                           |
| 18             | 27/03/2024                       | 2,3256%                          | Não                           |
| 19             | 29/04/2024                       | 2,3810%                          | Não                           |
| 20             | 28/05/2024                       | 2,4390%                          | Não                           |
| 21             | 27/06/2024                       | 2,5000%                          | Não                           |
| 22             | 29/07/2024                       | 2,5641%                          | Não                           |
| 23             | 27/08/2024                       | 2,6316%                          | Não                           |
| 24             | 27/09/2024                       | 2,7027%                          | Não                           |
| 25             | 29/10/2024                       | 2,7778%                          | Não                           |
| 26             | 27/11/2024                       | 2,8571%                          | Não                           |
| 27             | 27/12/2024                       | 2,9412%                          | Não                           |
| 28             | 28/01/2025                       | 3,0303%                          | Não                           |
| 29             | 27/02/2025                       | 3,1250%                          | Não                           |
| 30             | 27/03/2025                       | 3,2258%                          | Não                           |
| 31             | 29/04/2025                       | 3,3333%                          | Não                           |
| 32             | 27/05/2025                       | 3,4483%                          | Não                           |
| 33             | 27/06/2025                       | 3,5714%                          | Não                           |
| 34             | 29/07/2025                       | 3,7037%                          | Não                           |

|    |            |           |     |
|----|------------|-----------|-----|
| 35 | 27/08/2025 | 3,8462%   | Não |
| 36 | 29/09/2025 | 4,0000%   | Não |
| 37 | 28/10/2025 | 4,1667%   | Não |
| 38 | 27/11/2025 | 4,3478%   | Não |
| 39 | 29/12/2025 | 4,5455%   | Não |
| 40 | 27/01/2026 | 4,7619%   | Não |
| 41 | 27/02/2026 | 5,0000%   | Não |
| 42 | 27/03/2026 | 5,2632%   | Não |
| 43 | 28/04/2026 | 5,5556%   | Não |
| 44 | 27/05/2026 | 5,8824%   | Não |
| 45 | 29/06/2026 | 6,2500%   | Não |
| 46 | 28/07/2026 | 6,6667%   | Não |
| 47 | 27/08/2026 | 7,1429%   | Não |
| 48 | 29/09/2026 | 7,6923%   | Não |
| 49 | 27/10/2026 | 8,3333%   | Não |
| 50 | 27/11/2026 | 9,0909%   | Não |
| 51 | 29/12/2026 | 10,0000%  | Não |
| 52 | 27/01/2027 | 11,1111%  | Não |
| 53 | 01/03/2027 | 12,5000%  | Não |
| 54 | 30/03/2027 | 14,2857%  | Não |
| 55 | 27/04/2027 | 16,6667%  | Não |
| 56 | 28/05/2027 | 20,0000%  | Não |
| 57 | 29/06/2027 | 25,0000%  | Não |
| 58 | 27/07/2027 | 33,3333%  | Não |
| 59 | 27/08/2027 | 50,0000%  | Não |
| 60 | 28/09/2027 | 100,0000% | Não |

### ANEXO III

## AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 20ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA VIC ENGENHARIA LTDA. CELEBRADO EM 19 DE SETEMBRO DE 2022

### DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

**Tabela 1 – Empreendimentos Alvo**

| # | Empreendimento Alvo | Matrícula/RGI                                                                                           | Localização                                                                           | Sociedade Desenvolvedora                                                                | Habite-se | Regime de Incorporação? | Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI? | Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$) (outros CR) |
|---|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Gran Vic Sorocaba   | Matrícula nº 124.354 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba - SP, expedida em 13.07.2022 | Rua Comendador Vicente do Amaral nº 2.303, Gleba 1-A, CEP 18.050-600, Jardim Guarujá. | <b>Gran VIC Sorocaba Empreendimentos Imobiliários SPE</b> (CNPJ/ME: 37.256.940/0001-56) | Sim       | Sim                     | Sim                                                                      | R\$ 13.737.004,66                                                                                            |
| 2 | Gran Vic Gama       | Matrícula nº 41.977 do 5º Registro de Imóveis do Distrito Federal                                       | ST Central Res Lado Leste AE 8, DF                                                    | <b>Gran VIC Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda</b> (CNPJ/ME 33.915.747/0001-29) | Não       | Sim                     | Não                                                                      | N/A                                                                                                          |
| 3 | Vic Park Novara     | Matrícula nº 19.193 do                                                                                  | Rua 07, nº 328, Lote 1, Resende, Res.                                                 | <b>VIC Park Monte Mor Condomínio Novara</b>                                             | Sim       | Sim                     | Não                                                                      | N/A                                                                                                          |

|   |                    |                                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                                                      |     |     |     |                |
|---|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|----------------|
|   |                    | Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor -SP                                                                                                         | Parque do Café II, Monte Mor - SP, CEP 13190-000                      | <b>Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</b> (CNPJ/ME 40.378.402/0001-49)                                           |     |     |     |                |
| 4 | Villa VIC Dubai    | Matrícula nº 35.128 do Registro de Imóveis de Vespasiano, expedida em 25.07.2022                                                                        | Rua Serra de Boa Esperança nº 425, 639, Angicos, Vespasiano - MG, CEP | <b>Villa Bela Dubai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</b> (CNPJ/ME 24.226.082/0001-55)                          | Sim | Sim | Sim | R\$3.547.10,34 |
| 5 | Gran Vic Salamanca | Matrícula nº 181.819 do Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas Comarca de Sumaré - SP, expedida em 03.08.2021 | Rua Jandyra de Oliveira Ricato, 0, Chácara Monte AlegreVotorantim/SP  | <b>GRAN VIC Salamanca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</b> (CNPJ/ME 39.905.664/0001-35)                        | Sim | Sim | Não | N/A            |
| 6 | Gran Vic Amsterdam | Matrícula nº 111.991 do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra - SP, expedida em 18.07.2022                                                        | Rua Treze de Maio, nº 525, Zona Urbana, Itapecerica da Serra/ SP.     | <b>GRAN VIC Itapecerica Condomínio Amsterdã Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</b> (CNPJ/ME 38.062.625/0001-50). | Sim | Sim | Não | N/A            |

|   |                    |                                                                                                                                                              |                                                                           |                                                                                                                           |     |            |            |     |
|---|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------|-----|
| 7 | Gran VIC Bari      | 1 Matrícula nº 89.587 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santa Bárbara do Oeste - SP, expedida em 03.06.2022                                      | Rua Tupinamba, nº Lote 1 Quadra 1 - JD, Itália, Santa Bárbara do Oeste/SP | <b>Gran VIC Santa Bárbara D`Oeste Condomínio Bari Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</b> (CNPJ/ME 40.981.648/0001-00) | Não | Não consta | Não consta | N/A |
| 8 | Villa Vic Sardenha | Matrícula nº 126811 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba - SP, expedida em 11.08.2022 | Rua Romeu Tuma, Indaiatuba / SP                                           | <b>VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMÍNIO SARDENHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 38.135.322/0001-10)       | Sim | Sim        | Não        | N/A |
| 9 | Gran Vic Zurique   | Matrícula nº 170.195 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Jundiai - SP                                  | Avenida Pref. Luis Latorre, 6205 LT., Hortolândia, área C1 Jundiaí, SP    | <b>GRAN VIC JUNDIAÍ CONDOMÍNIO ZURIQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 41.365.304/0001-30)            | Sim | Não        | Não        | N/A |

Este documento foi assinado digitalmente por Andre Maicon Matias Dantas, Gilton Rodrigues Miranda, Brenda Ribeiro De Oliveira, Leticia Viana Rufino e Tatiana Scarpato Araujo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 7F55-1563-3190-9C4A.

**Tabela 2 – Cronograma Indicativo**

| DESTINAÇÃO DE RECURSOS - EMPREENDIMENTOS ALVO |              |              |              |              |              |              |             | TOTAL         | Percentual |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|------------|
| EMPREENDIMENTOS                               | 2022         | 2023         |              | 2024         |              | 2025         |             |               |            |
|                                               | 2º SEMESTRE  | 1º SEMESTRE  | 2º SEMESTRE  | 1º SEMESTRE  | 2º SEMESTRE  | 1º SEMESTRE  | 2º SEMESTRE |               |            |
| "Gran Vic Sorocaba"                           | 500.000,00   | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 | 500.000,00   | -            | -           | 4.000.000,00  | 8,00%      |
| "Gran Vic Gama"                               | 500.000,00   | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 | -            | -           | 4.500.000,00  | 9,00%      |
| "VIC Park Novara"                             | 500.000,00   | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 | -            | -           | 4.500.000,00  | 9,00%      |
| "Villa Bella Dubai"                           | 1.000.000,00 | 2.000.000,00 | 2.000.000,00 | 2.000.000,00 | 2.000.000,00 | 1.000.000,00 | -           | 10.000.000,00 | 20,00%     |
| "Gran Vic Salamanca"                          | -            | 500.000,00   | 500.000,00   | 500.000,00   | -            | -            | -           | 1.500.000,00  | 3,00%      |
| "Gran Vic Amsterda"                           | 1.000.000,00 | 2.000.000,00 | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 | 2.000.000,00 | 1.000.000,00 | -           | 12.000.000,00 | 24,00%     |
| "Gran Vic Bari"                               | -            | 1.000.000,00 | 2.000.000,00 | 2.000.000,00 | 1.000.000,00 | -            | -           | 6.000.000,00  | 12,00%     |
| "Villa Vic Sardenha"                          | -            | 500.000,00   | 500.000,00   | 500.000,00   | -            | -            | -           | 1.500.000,00  | 3,00%      |
| "Gran Vic Zurique"                            | -            | 1.000.000,00 | 2.000.000,00 | 2.000.000,00 | 1.000.000,00 | -            | -           | 6.000.000,00  | 12,00%     |

**ANEXO IV****AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 20ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA VIC ENGENHARIA LTDA. CELEBRADO EM 19 DE SETEMBRO DE 2022*****Declaração da Emissora***

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 20ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60/21"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª e da 2ª Série da 11 Emissão ("Emissão"), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliário representados integralmente pela CCI;
- (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução CVM nº 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 20ª Emissão da Companhia Província De Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela VIC Engenharia Ltda.*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

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

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome: Letícia Viana Rufino

CPF/ME: 332.360.368-00

Cargo: Diretora

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*

**ANEXO V****AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
1ª SÉRIE DA 20ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO  
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA VIC ENGENHARIA LTDA. CELEBRADO  
EM 19 DE SETEMBRO DE 2022*****Declaração do Coordenador Líder***

Na qualidade de distribuidora da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 20ª Emissão da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora", "CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 11 da Instrução CVM nº 476 que:

- a. tomará todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;
- b. divulgará eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- c. certificar-se-á de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- d. certificar-se-á de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- e. obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no art. 7º da Instrução CVM nº 476;
- f. suspenderá a distribuição e comunicará a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- g. efetuará a comunicação prevista no art. 8º da Instrução CVM nº 476; e
- h. guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do item (i) acima.

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

São Paulo, 19 de setembro de 2022.

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome: Letícia Viana Rufino  
CPF/ME: 332.360.368-00  
Cargo: Diretora

**ANEXO VI****AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
1ª SÉRIE DA 20ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO  
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA VIC ENGENHARIA LTDA. CELEBRADO  
EM 19 DE SETEMBRO DE 2022*****Declaração da Instituição Custodiante***

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob nº 18.282.093/0001-50 (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante da “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real, sob a Forma Escritural*” por meio da qual foi emitida pela **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07 (“Emissora” ou “Securitizadora”) a CCI nº 01 da Série 2022 (“Escritura de Emissão de CCI”), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 20ª Emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 20ª Emissão da Companhia Província De Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela VIC Engenharia Ltda.*, firmado nesta data (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 19 de setembro de 2022.

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

Instituição Custodiante

---

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Cargo: Diretor

CPF: 488.920.760-00

Este documento foi assinado digitalmente por Andre Maicon Matias Dantas, Gilton Rodrigues Miranda, Brenda Ribeiro De Oliveira, Letícia Viana Rufino e Tatiana Scarpato Araujo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 7F55-1563-3190-9C4A.

## ANEXO VII

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 20ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA VIC ENGENHARIA LTDA. CELEBRADO EM 19 DE SETEMBRO DE 2022

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020  
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu Ana Eugenia de Jesus Souza  
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA  
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 20ª (vigésima)  
Número da Série: 1ª (primeira)  
Emissor: **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Quantidade: 50.000 (cinquenta mil)  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 19 de setembro de 2022.

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

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza  
Cargo: Diretora  
CPF: 009.635.843-24

Nome: Tatiana Scarpato Araujo  
Cargo: Procuradora  
CPF: 396.270.368-38

## ANEXO VIII

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 20ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA VIC ENGENHARIA LTDA. CELEBRADO EM 19 DE SETEMBRO DE 2022

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

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

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

|     |                                            |             |                |         |               |   |       |            |            |                 |            |                                                                                                                           |
|-----|--------------------------------------------|-------------|----------------|---------|---------------|---|-------|------------|------------|-----------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | 20J0612532  | 32.400.000,00  | 32.400  | IPCA + 7,50 % | 3 | 20    | 15/10/2020 | 17/01/2041 | OLIMPO II       | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios,<br>Fiança,<br>Fundo,<br>Aval |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | 20J0705977  | 8.100.000,00   | 8.100   | IPCA + 7,50 % | 3 | 21    | 15/10/2020 | 17/01/2041 | OLIMPO II       | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios,<br>Fiança,<br>Fundo          |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | 21B0591574  | 32.000.000,00  | 32.000  | IPCA + 8,50 % | 3 | 29    | 15/02/2021 | 21/03/2041 | CUNHA<br>CAMARA | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Aval,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios,<br>Fiança,<br>Fundo |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | 21I0016224  | 101.937.000,00 | 101.937 | IPCA + 5,50 % | 3 | 45    | 01/09/2021 | 20/11/2028 | CASHME 8        | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Fiança                                                                           |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | 21I0016378  | 25.484.000,00  | 25.484  | IPCA + 7,00 % | 3 | 46    | 01/09/2021 | 20/09/2042 | CASHME 8        | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Fiança                                                                           |
| CRA | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | CRA021002YC | 31.500.000,00  | 31.500  | CDI + 5,00 %  | 1 | ÚNICA | 27/09/2021 | 29/06/2027 | MARANHAO        | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Ações,<br>Aval,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios,<br>Fundo             |

|     |                                            |             |               |        |              |    |       |            |            |                               |            |                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------------------------------|-------------|---------------|--------|--------------|----|-------|------------|------------|-------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRA | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | CRA021004I1 | 80.000.000,00 | 80.000 | CDI + 6,40 % | 2  | 1     | 06/12/2021 | 08/12/2025 | SOLUBIO                       | Adimplente | Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios                                                                                              |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | 22C0927973  | 85.000.000,00 | 85.000 | CDI + 5,50 % | 3  | 52    | 23/03/2022 | 07/04/2025 | ALPHA<br>LAKE                 | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Fiança,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios |
| CRA | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO |             | 21.103.000,00 | 21.103 | CDI + 4,00 % | 3  | ÚNICA | 29/04/2022 | 20/12/2027 | DIANA BIO<br>ENERGIA          | Adimplente | Aval,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios                                                                                     |
| CRA | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | CRA022006Y1 | 25.000.000,00 | 25.000 | CDI + 6,10 % | 5  | 1     | 23/06/2022 | 09/12/2025 | GRANOL                        | Adimplente | Aval,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios                                            |
| CRA | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | CRA022006Y2 | 25.000.000,00 | 25.000 | CDI + 6,10 % | 5  | 2     | 23/06/2022 | 09/12/2025 | GRANOL                        | Adimplente | Aval,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios                                            |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | 22H1318883  | 36.900.000,00 | 36.900 | CDI + 5,50 % | 16 | 1     | 18/08/2022 | 26/08/2027 | GAFISA<br>ESTOQUE<br>TERRENOS | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Ações,<br>Cessão<br>Fiduciária  |

|     |                                            |            |               |        |              |    |   |            |            |                               |            |                                                                                                                                                                                         |
|-----|--------------------------------------------|------------|---------------|--------|--------------|----|---|------------|------------|-------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                            |            |               |        |              |    |   |            |            |                               |            | de Direitos<br>Creditorios,<br>Fiança                                                                                                                                                   |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | 22H1319855 | 43.100.000,00 | 43.100 | CDI + 5,50 % | 16 | 2 | 18/08/2022 | 26/08/2027 | GAFISA<br>ESTOQUE<br>TERRENOS | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Ações,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios,<br>Fiança |
| CRI | COMPANHIA<br>PROVINCIA DE<br>SECURITIZACAO | 22H1320252 | 20.000.000,00 | 20.000 | CDI + 5,50 % | 16 | 3 | 18/08/2022 | 26/08/2027 | GAFISA<br>ESTOQUE<br>TERRENOS | Adimplente | Alienação<br>Fiduciária<br>de Imovel,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Quotas,<br>Alienação<br>Fiduciária<br>de Ações,<br>Cessão<br>Fiduciária<br>de Direitos<br>Creditorios,<br>Fiança |

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/7F55-1563-3190-9C4A> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7F55-1563-3190-9C4A



### Hash do Documento

4B4A41344A60AA39AD2B499E18413FF3F61E6C21C03EDEF29FEEF96FC63A783E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/09/2022 é(são) :

- ☒ André Maicon Matias Dantas (Testemunha) - 459.836.648-67 em  
20/09/2022 01:27 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Andre Maicon Matias Dantas

**Tipo:** Certificado Digital

- ☒ Gilton Rodrigues Miranda (Testemunha) - 164.918.578-24 em  
19/09/2022 20:04 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- ☒ Brenda Ribeiro de Oliveira (Signatário) - 446.451.268-22 em  
19/09/2022 19:55 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- ☒ Letícia Viana Rufino (Signatário) - 332.360.368-00 em 19/09/2022  
19:53 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Leticia Viana Rufino

**Tipo:** Certificado Digital

- ☒ Tatiana Scarparo Araujo (Signatário) - 396.270.368-38 em  
19/09/2022 19:52 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

