



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 75ª EMISSÃO, EM CLASSE E SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

E



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SOMOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

06 de dezembro de 2024.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 75ª EMISSÃO, EM CLASSE E SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SOMOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04.571- 925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seu representante legal infra identificado ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

RESOLVEM firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 75ª Emissão, em Classe e Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Somos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

"Agente Fiduciário"	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificado.
"Alienação Fiduciária de Quotas"	A alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SOMOS PROPRIEDADES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 04, 1400, Setor Central, CEP 74.025-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.522.361/0001-15 (" <u>Somos Propriedades</u> "), que será constituída em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"Amortização Extraordinária dos CRI"	Tem o significado previsto na Cláusula 6.1. abaixo.
"Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"	Nos termos do Instrumento de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo, realizar, com recursos próprios (ou seja, desde que não sejam oriundos dos Dividendos), a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Notas Comerciais, observado o limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, devendo ser observados os procedimentos descritos no Instrumento de Emissão. A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais será realizada pela Devedora mediante pagamento do montante equivalente ao valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, acrescido dos seguintes valores: (i) remuneração das Notas Comerciais, calculados pro <i>rata temporis</i> desde a Data de Emissão ou na última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento; (ii) se for o caso, Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data da referida amortização; e (iii) prêmio de (1) 1,5% (um inteiro, cinco décimos por cento) ao mês pelo prazo remanescente das Notas Comerciais, se a Amortização Extraordinária Facultativa for realizada até o 6º (sexto) mês (inclusive) contado da primeira Data de Integralização, ou (2) 1,0% (um por cento) ao mês pelo prazo remanescente das Notas Comerciais, se a Amortização Extraordinária Facultativa for realizada entre o 7º (sétimo) mês (inclusive) e o 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da primeira Data de Integralização ("<u>Prêmio de Pré-Pagamento</u>").

<u>"Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais"</u>	A Devedora deverá, nos termos do Instrumento de Emissão, amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais, observado o limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, com a consequente amortização extraordinária dos CRI e observada a Ordem de Pagamentos, caso a Somos Propriedades receba Dividendos decorrentes da venda de quaisquer empreendimentos imobiliários de propriedade de suas subsidiárias.
<u>"Amortização Ordinária"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.4. abaixo.
<u>"Atualização Monetária"</u>	Significa a atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 5.1. deste Termo de Securitização.
<u>"Auditor Independente"</u>	Significa a BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 80.
<u>"Assembleia Especial"</u>	É a assembleia especial dos Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quinze deste Termo de Securitização.
<u>"Assembleia de Titulares de Notas Comerciais"</u>	É a Assembleia de Titulares de Notas Comerciais, realizada na forma do Instrumento de Emissão.
<u>"Aval"</u>	A garantia fidejussória descrita no Instrumento de Emissão, constituída pelos Avalistas, como principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Devedora e/ou por qualquer dos demais Garantidores, nos termos do Instrumento de Emissão e dos outros Documentos da Operação.
<u>"Avalistas"</u>	Significa quando designados de forma conjunta (a) Somos Propriedade; (b) COE RZK PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. 04, 1400, Quadra 73, Lote Área Total, Setor Central, CEP 74.025-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.266.292/0001-28 (" <u>Coe RZK</u> "); e (c) TRIO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 04, 1400, Setor Central, CEP 74.025-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.266.759/0001-30 (" <u>Trio</u> " e, em conjunto com Coe Rzk e Trio, os " <u>Avalistas</u> ").

"B3"	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Bairro Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN"	É o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bloco Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, Bairro Parque Jabaquara, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Banco Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;
"Boletim de Subscrição"	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI, nos termos do Anexo IV.
"Cessão Fiduciária"	Significa a cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos Dividendos de titularidade da Trio e Coe Rzk, e (b) os títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, <i>inter alia</i> , quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Dividendos depositados exclusivamente na Conta Centralizadora.
"CCI"	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CNPJ"	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"CETIP21"	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3);
"Código Civil"	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Condições Precedentes Demais Desembolso"	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para as demais desembolsos das Notas Comerciais, observado o disposto na cláusula quarta das Notas Comerciais. Essas condições são as seguintes: (i) que as declarações prestadas pela Devedora e pelos Avalistas, nos termos deste Instrumento de Emissão, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação dos

	quais são signatários, permaneçam válidas e corretas e não tenham sido modificadas na data da respectiva data de desembolso; e (ii) envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Avalistas à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V do Instrumento de Emissão, atestando a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
<u>"Condições Precedentes Primeiro Desembolso"</u>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para o primeiro desembolso das Notas Comerciais, observado o disposto na cláusula quarta das Notas Comerciais. Essas condições são as seguintes: (i) a perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados; (ii) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador; (iii) integralização das respectivas Notas Comerciais em montantes suficientes para a respectiva integralização dos respectivos CRI; (iv) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto no presente Instrumento de Emissão; (v) conclusão do processo de <i>due diligence</i> e recebimento em até 2 (dois) Dias Úteis antes da primeira Data de Integralização, o relatório de auditoria concluído e a minuta do parecer jurídico ("<u>Legal Opinion</u>") elaborado pelo assessor legal, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora e na data de liquidação dos CRI (ou antes), da Legal Opinion final assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de <i>due diligence</i> e as disponibilizadas nos Documentos da Operação, (b) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão, (c) a confirmação dos poderes de

	representação dos signatários dos Documentos da Operação e a obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação; (vi) entrega à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos comprovantes formais de protocolo das Aprovações Societárias na junta comercial competente; (vii) entrega à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, de comprovantes formais atestando o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária perante o competente cartório de registro de títulos e documentos; (viii) obtenção e/ou cumprimento, por parte da Devedora e dos Avalistas, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações e autorizações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações ou renúncias (<i>waivers</i>) necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação; (ix) protocolo, na Junta Comercial do Estado de Goiás, da alteração ao contrato social da Somos Propriedades a fim de refletir os termos e condições da Alienação Fiduciária de Quotas, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (x) envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Avalistas à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V a este Instrumento de Emissão, atestando a não ocorrência de qualquer Efeito Adverso Relevante.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	Significa a conta corrente nº 99844-6, mantida na agência nº 6327 junto ao Itaú Unibanco S.A. (Código 341), de titularidade da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI.
" <u>Conta de Livre Movimentação</u> "	Significa a conta corrente nº 29710-5, mantida na agência nº 1426 junto ao Banco Itaú, de titularidade da Devedora.
" <u>Contador do Patrimônio Separado</u> "	LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA., sociedade simples limitada, com sede na Rua Siqueira Bueno, nº 1737, Bairro Belenzinho, CEP 03.172-010, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21o auditor independente registrado na CVM e responsável pela

	elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substituí-la.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"</u>	Significa o <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças"</i> , celebrado Coe Rzk e Trio, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária e pela Somos Propriedade e Devedora, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas do capital social de emissão da Somos Propriedade.
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária"</u>	Significa o <i>"Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos e Outras Avenças"</i> , celebrado, nesta data, entre a Trio e a Coe Rzk, na qualidade de cedentes, a Securitizadora, na qualidade de Cessionária, e a Emitente e a Somos Propriedades, na qualidade de intervenientes anuentes, bem como seus eventuais aditamentos.
<u>"Contratos de Garantia"</u>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Instrumento de Emissão, para os fins do Aval; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>"Controlada(s)"</u>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<u>"Controlador(as)"</u>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<u>"Controle"</u>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	Significa todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, inclusive, mas não apenas, fluxo de pagamento, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora por força da emissão das Notas Comerciais e constituição de suas garantias, os quais são caracterizados como direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei 14.430 e demais leis e regulamentação aplicáveis, os quais compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável.
<u>"CRI em Circulação"</u> (para fins de quórum)	Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das assembleias previstas neste Termo de Securitização, a totalidade dos CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos (i) os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, e (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora

	e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou a Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, observado o disposto neste Termo de Securitização.
" <u>CRI</u> "	Significam os certificados de recebíveis imobiliários, em classe e série única, da 75ª (septuagésima quinta) emissão da Emissora, os quais serão lastreados pelos Créditos Imobiliários e emitidos nos termos deste Termo de Securitização.
" <u>Data de Emissão</u> "	06 de dezembro de 2024.
" <u>Data de Integralização</u> "	É a data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI.
" <u>Data(s) de Pagamento</u> "	Significam as datas para o pagamento da Remuneração e da Amortização Ordinária dos CRI, conforme previstas no Anexo I ao presente Termo.
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> "	20 de dezembro de 2028.
" <u>Data de Verificação</u> "	O 5º (quinto) Dia Útil antes de cada Data de Pagamento.
" <u>Despesas da Operação</u> "	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; e (iii) Despesas Extraordinárias.
" <u>Despesas Extraordinárias</u> "	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo V do Instrumento de Emissão.
" <u>Despesas Iniciais</u> "	São as despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação e assim identificadas no Anexo V do Instrumento de Emissão.
" <u>Despesas Recorrentes</u> "	São as despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação e assim identificadas no Anexo V do Instrumento de Emissão.
" <u>Destinação de Recursos</u> "	Conforme previsto na Cláusula 4 abaixo.
" <u>Devedora</u> " ou " <u>Emitente</u> "	É a Somos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> "	Significa, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras

	obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
<u>"Direitos Cedidos Fiduciariamente"</u>	Significa os direitos cedidos fiduciariamente, oriundos da Cessão Fiduciária.
<u>"Dividendos"</u> :	Significa a totalidade dos direitos da Trio e da Coe Rzk, principais e acessórios, atuais e futuros, relativos a qualquer declaração, pagamento ou distribuição de dividendos com relação ao capital social da Somos Propriedades ou qualquer pagamento de juros sobre capital próprio, pagamento de operações de mútuo em aberto com os sócios da Somos Propriedades, ou outro pagamento e/ou forma de distribuição a quotistas com exceção a eventual <i>pro labore</i> devido como compensação por serviços efetivamente prestados à Somos Propriedades.
<u>"Documentos da Operação"</u>	Significa, quando referidos em conjunto: (i) o Instrumento de Emissão; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o presente Termo de Securitização e suas respectivas declarações; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; (vii) outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação, bem como seus respectivos aditamentos.
<u>"Emissão de CRI" ou "Emissão"</u>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 75ª emissão, em classe e série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
<u>"Emissora" ou "Securitizadora"</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>"Empreendimentos Imobiliários"</u>	O(s) empreendimento(s) imobiliário(s), que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificados no Anexo VI do Instrumento de Emissão.
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ", celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
<u>"Escriturador das Notas Comerciais"</u>	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificado.
<u>"Escriturador"</u>	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificado.
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado"</u>	Significam os eventos previstos na cláusula oitava do Instrumento de Emissão, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.
<u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio"</u>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11.1. deste Termo

<u>Separado</u>	de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
<u>"Fundo de Despesas"</u>	Significa o fundo a ser constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, cujas regras de constituição, recomposição e utilização são aquelas previstas na cláusula onze do Instrumento de Emissão.
<u>"Fundo de Reserva"</u>	Significa o fundo a ser constituído na Conta Centralizadora para fazer frente a eventual inadimplemento de obrigações da Devedora e/ou dos Garantidores, no montante mínimo equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, cujas regras de constituição, recomposição e utilização são aquelas previstas na cláusula onze do Instrumento de Emissão.
<u>"Fundos"</u>	O Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
<u>"Garantias"</u>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Aval, nos termos do Instrumento de Emissão; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>"Garantidores"</u>	São, quando mencionados em conjunto: (i) os Avalistas, na qualidade de Avalistas, nos termos do Instrumento de Emissão; (ii) a Coe Rzk e a Trio, na qualidade de fiduciários, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Coe Rzk e a Trio, na qualidade de cedentes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>"Governo Federal"</u>	É o Governo Federal da República Federativa do Brasil.
<u>"Instituição Custodiante"</u>	Significa a OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, sala 1001, Auxiliadora, CEP 90.520-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50.
<u>"Instrumento de Emissão"</u>	Significa o <i>"Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da Somos Desenvolvimento Imobiliário Ltda."</i> , celebrado nesta data entre a Devedora, na

	qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e os Avalistas.
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Titulares de CRI</u> "	Significam os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste instrumento.
" <u>IPCA/IBGE</u> " ou " <u>IPCA</u> "	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
" <u>Investimentos Permitidos</u> "	São os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundo de Reserva e Fundo de Despesas ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderá ser aplicado em instrumentos financeiros de renda fixa e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, (ii) certificados de depósitos bancários (CDB) com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Devedora ou aos Titulares de CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora, a que título for.
" <u>IGPM</u> "	É o Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
" <u>JUCESP</u> "	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>JUCEG</u> "	Junta Comercial do Estado de Goiás.
" <u>Lei nº 6.385/76</u> "	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 6.404/76</u> " ou " <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 8.981/95</u> "	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 9.514/97</u> "	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 10.931/04</u> "	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 11.101/05</u> "	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
" <u>Lei nº 14.430/22</u> "	significa a Lei n 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
" <u>Legislação Anticorrupção</u> "	Significa a legislação brasileira contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação: (i) Lei 9.613; (ii) Lei 12.846; (iii) Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor; (iv)

	Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940; (v) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (vi) <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> ; (vii) <i>Organisation for Economic Co-operation and Development Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> ; e (viii) o <i>United Kingdom Bribery Act 2010</i> , as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição relacionada a esta matéria.
<u>"Legislação Socioambiental"</u>	Significam as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) a legislação trabalhista em vigor relativa à saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores da Devedora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar e; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.
<u>"Notas Comerciais"</u>	Significa as notas comerciais emitidas nos termos do Instrumento de Emissão.
<u>"Obrigações Garantidas"</u>	Significa todas as obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, no âmbito da presente Emissão e dos Documentos da Operação, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral das Notas Comerciais, bem como todos e

	quaisquer outros pagamentos necessários e comprovados, devidos pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais e dos Documentos da Operação, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades, honorários arbitrados em juízo e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelos Titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI.
<u>“Operação”</u> ou <u>“Operação de Securitização”</u>	Significa a operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e das CCI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes do Instrumento de Emissão e dos demais Documentos da Operação.
<u>“Ordem de Pagamentos”</u>	Em cada Data de Verificação, será verificada a ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, do disposto nos Contratos de Garantias e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Despesas da Operação, incorridas e não pagas, se houver; (ii) Despesas da Operação, do mês corrente, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado; (iii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário; (iv) Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, vencidas e não pagas, acrescida dos Encargos Moratórios;

	(v) Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, devida no mês; (vi) Amortização ordinária das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, observado o Instrumento de Emissão; (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário; (viii) Amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, observado o Instrumento de Emissão; e (ix) Liberação do que exceder à integral quitação das Obrigações Garantidas na Conta de Livre Movimentação da Devedora.
<u>"Patrimônio Separado"</u>	Significa o patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Fundos; (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e (vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo os Fundos.
<u>"Períodos de Capitalização"</u>	O intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização de CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou (ii) na última Data de Pagamento de Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

<u>"Preço de Integralização"</u>	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI para a primeira integralização. Caso ocorra mais de uma data de integralização, será correspondente ao Valor Nominal Atualizado, acrescido da Remuneração, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a efetiva data de integralização. No preço de integralização será admitido, a critério da Emissora, ágio ou deságio em função das condições de mercado, no momento da integralização.
<u>"Regime Fiduciário"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 9.1. abaixo.
<u>"Remuneração"</u>	A remuneração dos CRI, conforme descrita na Cláusula Quinta.
<u>"Resgate Antecipado dos CRI"</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2. abaixo.
<u>"Resolução CMN 5.118"</u>	É a Resolução do Conselho Monetário Nacional (" <u>CMN</u> ") de nº 5.118, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 17"</u>	É a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
<u>"Resolução CVM 44"</u>	É a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
<u>"Resolução CVM 60"</u>	É a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023.
<u>"Resolução CVM 80"</u>	É a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
<u>"Reunião de Sócios da Devedora"</u>	Significa a reunião de sócios da Devedora, realizada em 04 de dezembro de 2024, na qual foram aprovadas: (i) as condições da emissão das Notas Comerciais, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195, (ii) a celebração do Instrumento de Emissão; e (iii) a autorização para a administração da Devedora praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Operação, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Devedora para a consecução da Operação.
<u>"Reunião de Sócios dos Garantidores"</u>	Quando designados de forma conjunta, a Reunião de Sócios da Coe Rzk, a Reunião de Sócios da Trio e a Reunião de Sócios da Somos Propriedades.
<u>"Termo de Securitização"</u>	Significa este " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 75ª Emissão, Em Classe e Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Somos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</i> ", celebrado em 06 de dezembro de 2024, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"</u>	Significa o montante correspondente à soma das despesas a serem incorridas nos próximos 3 (três) meses, conforme valores

	indicados no Anexo I do Instrumento de Emissão.
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"</u>	Significa o valor equivalente ao valor das 2 (duas) próximas parcelas vincendas das remunerações das Notas Comerciais efetivamente integralizadas, conforme indicado no Instrumento de Emissão.
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	É o valor nominal unitário de cada CRI, na Data de Emissão, correspondente a: R\$ 1.000,00 (mil reais).
<u>"Valor Nominal Atualizado"</u>	Significa o Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária.
<u>"Valor Total da Emissão"</u>	R\$ 8.008.000,00 (oito milhões e oito mil reais).

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.

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão. A Emissão dos CRI foi aprovada de forma genérica pela diretoria da Emissora, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme a Assembleia Especial dos Investidores extraordinária da Emissora, realizada em 10 de junho de 2024, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2024, sob nº 254.783/24-7, por meio da qual foi ratificada, nos termos do artigo 3º do estatuto social da Emissora, de um limite global de emissões de Certificados de Recebíveis ("CR"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") e, em conjunto, com os CR e os CRI os "Certificados") no montante total de R\$20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), sendo que os Certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, admitida distribuição parcial, sendo que, até a presente data, todas as emissões de Certificados realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão dos CRI, não atingiram o limite supra referido.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, sendo certo que as características dos CRI foram descritas na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização, foi adquirida pela Emissora através da subscrição das Notas Comerciais, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do Instrumento de Emissão.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao Valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela 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, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.6. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que, nesta data, não há qualquer conflito de interesses existentes entre ambos e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão. O Agente Fiduciário apresenta a declaração constante do Anexo XI deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ 8.008.000,00 (oito milhões e oito mil reais), que corresponde à integralidade dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

3.2.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

3.3. Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários, se encontra custodiada na Instituição



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

3.4. Desembolso de Recursos. As Notas Comerciais serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, pelo Preço de Integralização, e será feita de forma parcial ou total, nas respectivas datas de integralização de Notas Comerciais.

3.4.1. Uma vez satisfeitas as respectivas Condições Precedentes Primeiro Desembolso e após as retenções listadas na cláusula 4.6 do Instrumento de Emissão, a Securitizadora realizará a liberação dos recursos à Devedora, na Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

1. Emissão: 75ª (septuagésima quinta);
2. Série: A Emissão será realizada em classe e série única;
3. Quantidade de CRI: Serão emitidos 8.008 (oito mil e oito) CRI;
4. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
5. Valor Total da Emissão: R\$ 8.008.000,00 (oito milhões e oito mil reais), na Data de Emissão;
6. Data de Emissão: 06 de dezembro de 2024;
7. Prazo dos CRI: 1.475 dias corridos;
8. Atualização Monetária: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirá Atualização Monetária, calculada na forma da Cláusula 5.1., abaixo;
9. Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a uma Remuneração sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI, calculada nos termos da Cláusula 5.3. abaixo;
10. Periodicidade de Pagamento de Remuneração: mensal, nos termos do cronograma constante no Anexo I, sendo o primeiro pagamento em 01 de janeiro de 2025.
11. Ambiente de Depósito: B3;
12. Local de Emissão: São Paulo – SP;

13. Data de Vencimento Final dos CRI: 20 de dezembro de 2028;

14. Código ISIN: BRPVSCCRI5O8

15. Garantias: Os CRI não contam com garantias. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos por (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI não serão depositados para distribuição por meio de sistema organizado. Os CRI não poderão ser transferidos ou negociados sem a anuência dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

4.3. Colocação: Os CRI serão objeto de colocação privada. A subscrição dos CRI se dará por meio da assinatura do Boletim de Subscrição.

4.4. Forma e Comprovação da Titularidade. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Será reconhecido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador.

4.5. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, com os recursos da Integralização dos CRI ou do Fundo de Despesas, conforme o caso, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Balcão B3), conforme o caso.

4.6. Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, uma via original, física ou digital, da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.

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

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

4.7. Encargos Moratórios: São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares de CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois

por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.

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

4.8. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados por meio de depósito nas respectivas contas indicadas por cada um dos Titulares de CRI.

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.10. Destinação de Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados pela Devedora, direta ou indiretamente, integralmente para a construção, reforma e/ou com as despesas de incorporação dos Empreendimentos Imobiliários, conforme cronograma indicativo detalhado no Anexo VI ao Instrumento de Emissão.

4.10.1. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio das Notas Comerciais serão destinados para a construção, reforma e/ou despesas de incorporação dos Empreendimentos Imobiliários, conforme cronograma indicativo constantes da Tabela 2 do Anexo IX deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"). O Cronograma Indicativo é meramente tentativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário aditar o Termo de Securitização e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, ressalvado que até a Data de Vencimento dos CRI, deverá ser comprovada a correta destinação dos recursos do presente financiamento imobiliário.

4.10.2. A comprovação da Destinação de Recursos será feita pela Devedora, semestralmente, ao Agente Fiduciário, com cópia para Securitizadora, com a primeira comprovação ocorrendo em 6 (seis) meses da data de assinatura do Instrumento de Emissão e as demais semestralmente a partir da referida data, referente aos semestres encerrados em dezembro e junho de cada ano, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, sendo que a primeira comprovação deverá ser realizada em 30 de junho de 2025, na forma descrita no Anexo VII do Termo de Securitização ("Relatórios de Destinação de Recursos"), com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados à aquisição, construção e/ou reforma de imóveis por ela ocupados ou gerenciados no contexto de suas atividades negociais no respectivo

período, acompanhado das notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso) e os comprovantes dos pagamentos das notas fiscais ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópia dos documentos em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais nas atividades indicadas acima, incluindo demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

4.10.3. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios 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.

4.10.4. Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e a Securitizadora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.10.4.1. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

4.10.4.2. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.



4.10.4.3. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis alvo, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, desde que aprovado em Assembleia Especial, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas neste Termo de Securitização.

4.10.4.4. Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da destinação de recursos prevista acima, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais nas atividades indicadas acima, incluindo demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

4.10.4.5. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório de Destinação de Recursos, nos termos da cláusula terceira do Instrumento de Emissão. O Agente Fiduciário deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

4.10.4.6. 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 com a emissão das Notas Comerciais, nos termos do Instrumento de Emissão.

4.10.4.7. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios.

4.10.4.8. O descumprimento das obrigações dispostas na cláusula terceira do Instrumento de Emissão (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos ali previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista no Instrumento de Emissão.

4.10.4.9. A Devedora se obrigou no Instrumento de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios em valores razoáveis de mercado) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

4.10.4.10. A Devedora e os Avalistas, declararam, no âmbito das Notas Comerciais, que estão aptos a figurar como devedora e avalistas, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta, exceto se o setor principal de atividade da companhia aberta for o setor imobiliário; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118 .

CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro-rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, em cada Data de Pagamento, desde a primeira Data de Integralização (inclusive), ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), sendo a atualização monetária incorporada automaticamente ao Valor Nominal Unitário de acordo com a seguinte fórmula (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

$$VNa = VNe \times C$$

sendo que:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, da primeira data de integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação da Remuneração, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.; e

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

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

sendo que:

k = número de ordem de NIK, variando de 1 até n;

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

dcp = número de dias corridos entre a primeira data de integralização dos CRI para o caso do primeiro Período de Capitalização (inclusive), ou última Data de Pagamento, para os demais períodos (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro”.

dct = número de corridos entre a última (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento o “dut” será 31 (trinta e um);

NI_k = número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de maio, será utilizado o número índice do IPCA do mês de março, divulgado no mês de abril;

NI_{k-1} = número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês “k”.

5.1.1. O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

5.1.2. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao presente Instrumento de Emissão ou qualquer outra formalidade.

5.1.3. O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado.

5.1.4. Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas.

5.1.5. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, o seu substituto legal. No caso de inexistir substituto legal para o IPCA, será aplicável a última variação disponível do último número-índice divulgado e, caso não ocorra divulgação do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pela taxa que vier a ser taxa substitutiva prevista (“Taxa Substitutiva”), sendo certo que: (i) se a Taxa Substitutiva for a substitutiva legal para o IPCA, não será necessária deliberação em Assembleia Especial para aprovação da sua adoção; ou (ii) se a Taxa Substitutiva não for a substitutiva legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, sobre o novo parâmetro para o cálculo da remuneração .

5.1.6. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será

utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Instrumento de Emissão, a variação do último valor do respectivo IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.1.7. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista na Cláusula 5.1.5 acima, referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

5.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,00% (onze inteiros por cento) ("Remuneração"). O cálculo da Remuneração deverá observar a fórmula prevista abaixo:

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

sendo que:

J = valor unitário dos juros remuneratórios acumulado devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$Fator Juros = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\left(\frac{30}{360} \right)^{\left(\frac{dcp}{dct} \right)}}$$

Sendo que:

$taxa$ = 11,0000 (onze inteiros);

Dcp = conforme definido acima.

5.2.1. Farão jus à Remuneração aqueles que forem Titulares de CRI no final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, conforme previsto neste instrumento.

5.2.2. Os juros remuneratórios serão pagos conforme datas indicadas no Anexo I.

5.3. Amortização Ordinária: O saldo devedor atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) contado a partir da Data de Emissão, conforme previsto no Anexo I, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula ("Amortização Ordinária"):

$$AM_i = VNa \times T_{Ai}$$

onde:

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

VNa = conforme definido acima;

T_{Ai} taxa da i -ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do Anexo I.

5.3.1. Em qualquer hipótese, a amortização deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI.

5.4. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Ordinária dos CRI, os CRI serão amortizados de forma extraordinária obrigatória nos casos de (i) Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, nos termos do no Instrumento de Emissão, ou (ii) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, nos termos do no Instrumento de Emissão ("Amortização Extraordinária dos CRI").

6.1.1. Em qualquer hipótese, a amortização deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário.

6.2. Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais ou de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, conforme disposto no Instrumento de Emissão ("Resgate Antecipado dos CRI").

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

6.3. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência do Resgate Antecipado dos CRI e da Amortização Extraordinária dos CRI.



6.4. Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, na data do evento.

CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais: Na ocorrência de quaisquer das hipóteses indicadas no Anexo VIII a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a decretação ou não do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do Instrumento de Emissão, com o consequente resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais e Resgate Antecipado dos CRI.

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

7.1.2. Convocação e Instalação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial, observados os procedimentos e prazos descritos neste Termo de Securitização, para essa convocação.

7.1.3. Nos casos em que não houver precisão de prazo de cura, o procedimento de convocação da Assembleia Especial deverá ter início no Dia Útil seguinte ao dia do conhecimento, pela Securitizadora, da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado.

7.1.4. Assembleia Especial de Vencimento Antecipado. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia Especial, bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares de CRI nas referidas assembleias, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas Comerciais, serão aquelas estipuladas neste Termo de Securitização.

7.1.4.1. A convocação da Assembleia Especial mencionada no item acima deve ser feita com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação, e 15 (quinze) dias de antecedência para segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja enviada conjuntamente com a primeira convocação.

7.1.4.2. A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.1.4 acima (i) instalar-se-á, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI em Circulação e, em segunda convocação, pela maioria dos Titulares de CRI presentes à referida Assembleia Especial maioria dos Titulares de CRI; e (ii) terá suas deliberações tomadas, em primeira e segunda convocação, pela maioria dos Titulares de CRI presentes à referida Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.1.4.3. Caso a Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para não declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as notas comerciais e, consequentemente os CRI serão considerados vencidos antecipadamente.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Na ocorrência de declaração de vencimento antecipado, a Devedora resgatará a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, pelo valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculado *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais, ou da última data de pagamento até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Instrumento de Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais, mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Devedora.

CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS E DOS FUNDOS

8.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas, em favor da Emissora, as Garantias, conforme dispostas nesta Cláusula Oitava.

8.2. Garantia Fidejussória: Nos termos do Instrumento de Emissão, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, os Avalistas prestarão garantia fidejussória em benefício da Securitizadora, sob a forma de aval, nos termos dos artigos 897 e seguintes do Código Civil, obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, como coobrigados, devedores solidários e principais pagadores de todos os valores devidos pela Devedora até liquidação integral de todas as obrigações por ela assumidas no Instrumento de Emissão..

8.2.1. As Obrigações Garantidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerar os Avalistas de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (i) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Devedora, a Securitizadora e o Agente Fiduciário; (ii) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Securitizadora contra a Devedora; e (iii) qualquer limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, falência ou quaisquer procedimentos similares existentes ou que venham a ser criados por lei.

8.2.2. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora aos Avalistas informando a falta de pagamento na data devida, de qualquer valor devido pela Devedora no âmbito do Instrumento de Emissão, sendo certo que tal pagamento será realizado fora do âmbito da B3, observando-se que os pagamentos devidos serão realizados com base no saldo devedor das Obrigações Garantidas.

8.2.3. Os Avalistas expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364 e 368, todos do Código Civil, e nos



artigos 130 e 131 do Código de Processo Civil.

8.2.4. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações assumidas no Instrumento de Emissão.

8.2.5. Os Avalistas não terão qualquer direito de reaver da Securitizadora, qualquer valor pago das Obrigações Garantidas caso venham a honrar o Aval, total ou parcialmente, não se sub-rogando, portanto, frente à Securitizadora, em quaisquer direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas e somente poderão reaver da Devedora qualquer valor pago das Obrigações Garantidas após a integral quitação das Obrigações Garantidas.

8.2.6. Como consequência da hipótese prevista na Cláusula 8.2.5 acima, fica estabelecido que: (i) os Avalistas não terão qualquer pretensão ou ação contra a Securitizadora; e (ii) a ausência de sub-rogação não implicará em enriquecimento sem causa da Securitizadora, considerando que as Avalistas e Devedora pertencem ao mesmo Grupo Econômico.

8.2.7. O Aval será prestado pelos Avalistas em caráter irrevogável e irretratável, e entrará em vigor na data de emissão das Notas Comerciais, permanecendo válido em todos os seus termos até o integral e satisfatório cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Avalistas no Instrumento de Emissão.

8.2.8. Todos e quaisquer pagamentos realizados pelos Avalistas em decorrência do Aval serão realizados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Avalistas pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Securitizadora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos.

8.2.9. Conforme disposto no Instrumento de Emissão, os Avalistas têm ciência de que a emissão das Notas Comerciais é realizada no âmbito da Securitização por meio da emissão dos CRI.

8.2.10. O Aval a ser prestado considerar-se-á prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

8.3. Cessão Fiduciária: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, a Operação contará com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4. Alienação Fiduciária de Quotas. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.5. Fundo de Reserva: Nos termos do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva em valor equivalente ao valor das 2 (duas) próximas parcelas vincendas das respectivas Remunerações das Notas Comerciais efetivamente integralizadas ("Fundo de

Reserva” e “Valor Mínimo do Fundo de Reserva”, respectivamente).

8.5.1. O Fundo de Reserva será constituído com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, (i) na primeira data de integralização das Notas Comerciais, no montante correspondente à metade do Valor Mínimo do Fundo de Reserva; e (ii) na data de integralização seguinte das Notas Comerciais, no montante correspondente à outra metade do Valor Mínimo do Fundo de Reserva. A partir de então deverá ser mantido até a integral quitação das Obrigações Garantidas, observado o Valor Mínimo do Fundo de Reserva e que a Devedora e os Avalistas não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.5.2. A partir do mês anterior à primeira data de pagamento das Notas Comerciais, a Securitizadora fará uma verificação mensal do Fundo de Reserva, sempre 10 (dez) Dias Úteis antes da respectiva data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais, e caso venha a constatar que o valor disponível no Fundo de Reserva (i) é inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora notificará a Devedora e em cópia o Agente Fiduciário, conforme o caso, para que a Devedora recomponha o Fundo de Reserva em até 2 (dois) Dias Úteis ou (ii) é superior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Devedora deverá realizar uma Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da última data de pagamento das Notas Comerciais, desde que seja mantido na Conta Centralizadora o Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

8.5.3. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento comprovado de obrigações pecuniárias por parte da Devedora durante o prazo da Operação.

8.5.4. Os valores mantidos no Fundo de Reserva serão depositados e mantidos na Conta Centralizadora. Após a quitação de todas as Obrigações Garantidas, a Securitizadora liberará a totalidade dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva para a Conta de Livre Movimentação em até 5 (cinco) Dias Úteis, sob pena de pagamento de pagamento de Encargos Moratórios

8.6. Fundo de Despesas. Nos termos do Instrumento de Emissão, será constituído ainda, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do preço de integralização das Notas Comerciais, no montante correspondente à soma das despesas a serem incorridas nos próximos 3 (três) meses, conforme valores indicados no Instrumento de Emissão.

8.6.1. Caso, a qualquer tempo, o valor do Fundo de Despesas seja inferior a 3 (três) meses de despesas (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Securitizadora notificará a Devedora em até 3 (três) Dias Úteis da data da verificação, e a Devedora irá recompor o Fundo de Despesas para alcançar o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora para recomposição.

8.6.2. O Fundo de Despesas será utilizado para pagamento das Despesas da Operação e das Notas Comerciais.



8.6.3. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, e pagas todas as Despesas da Operação, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora transferirá a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário.

8.6.4. A Devedora e os Avalistas não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Despesas, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Despesas para quitação de eventuais obrigações inadimplidas no âmbito da Emissão.

CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Nos termos da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, o Regime Fiduciário, sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, o Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora ("Regime Fiduciário").

9.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, e registrado na B3, na forma da Lei nº 14.430/22.

9.2. Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430/22.

9.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes ao CRI e pelo pagamento das despesas de administração de cada Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

CLÁUSULA DEZ – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares de CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com a Lei nº 14.430/22.

10.2. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou



administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão transitada em julgado.

10.2.1. A Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

10.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução dos pagamentos da Devedora; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

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

10.3.1. A Assembleia Especial mencionada na cláusula 10.3 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para primeira convocação, e 8 (oito) dias para segunda convocação, e será instalada, excepcionalmente no caso de discussão de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30, parágrafo 3º, inciso II, da Lei nº 14.430/22.

10.3.2. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4. Ordem de Pagamentos: Observado o disposto no Instrumento de Emissão a esse respeito, a ordem de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, do disposto nos Contratos de Garantias e de valores oriundos da

excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas da Operação, incorridas e não pagas, se houver;
- (ii) Despesas da Operação, do mês corrente, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (iii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv) Pagamento da remuneração das Notas Comerciais, e consequentemente da Remuneração dos CRI, vencidas e não pagas, acrescida dos Encargos Moratórios;
- (v) Pagamento da remuneração das Notas Comerciais, e consequentemente da Remuneração dos CRI, devida no mês corrente;
- (vi) Amortização ordinária das Notas Comerciais, e consequentemente Amortização Ordinária dos CRI, observado o Instrumento de Emissão;
- (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (viii) Amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, e consequentemente Amortização Extraordinária dos CRI, observado o Instrumento de Emissão; e
- (ix) Liberação do que exceder à integral quitação das Obrigações Garantidas na Conta de Livre Movimentação da Devedora.

10.5. Investimentos Permitidos. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável ("Investimentos Permitidos").

10.5.1. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo

da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Devedora ou aos Titulares de CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora, a que título for.

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

CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência da insolvência da Securitizadora e de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de aut falência pela Emissora.

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

11.1.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial. A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada com a presença de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI em primeira convocação e com qualquer número de Titulares de CRI presentes em segunda convocação.



11.1.3. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora será válida por maioria dos votos presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

11.1.4. A Assembleia Especial acima prevista deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora e nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

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

11.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada automaticamente, quando do pagamento integral dos respectivos CRI, na Data de Vencimento pactuada, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI.

11.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o respectivo Regime Fiduciário aqui instituído.

11.2.2. A Securitizadora deverá fornecer à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que estão submetidas a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de encerramento, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI receberão os créditos e direitos do respectivo Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

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

CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES DA EMISSORA



12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo 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;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;
- (vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (ix) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e Legislação Socioambiental, uma vez que: (a) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

(x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xi) no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

(xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades; e

(xiii) a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei Anticorrupção.

12.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Dezoito abaixo.

12.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia Especial, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia Especial.

12.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

12.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis do seu conhecimento, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

(i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente

por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;

(ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(iii) em até 2 (dois) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 02 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(v) anualmente, conforme solicitação pelo Agente Fiduciário, até o dia 30 de março, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; e

(vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

CLÁUSULA TREZE - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

13.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, nos Documentos da Operação e na regulamentação aplicável, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;

(iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos

auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(v) observar as disposições da Resolução CVM 44/2021, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44/2021;

(vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

(viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(xii) comunicar, em até 7 (sete) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do

Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xv) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

(xvii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal;

(xviii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas; e

(xix) elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social.

13.1.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13.1.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme previsto na Resolução CVM 80, 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, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

13.1.3. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, as informações elencadas na Resolução CVM 80.

13.2. Demonstrações Financeiras Individuais: Nos termos da Resolução CVM 80, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securitizadora não tenha que consolidá-los em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando



todos os requisitos previstos na Resolução CVM 80.

13.2.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

CLÁUSULA CATORZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (v) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vi) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (viii) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica do Instrumento de Emissão assinado pelas Avalistas, diligenciando no sentido de que

sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que 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, o Instrumento de Emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme aplicável. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) 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 de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário; e

(x) responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme decisão judicial.

14.3. Início do Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

14.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário, sem prejuízo das obrigações dispostas na regulamentação aplicável:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se aplicável, e a consistência das demais contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam

devidamente registrados, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(x) convocar, quando necessário Assembleia dos Titulares de CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

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

(xiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II da Resolução CVM 17;

(xv) cumprir com o disposto na legislação trabalhista e previdenciária em vigor, para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) seus trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor;

(xvi) cumprir, bem como fazer com que seus respectivos diretores, membros de conselho de administração e funcionários cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção;

(xvii) executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal;

(xviii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xix) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 11 acima, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xx) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xxi) elaborar anualmente relatório e envia-lo aos Titulares de CRI, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM 17;

(xxii) enviar à Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

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

14.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

14.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:

(i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

- (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze 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;
- (iii) caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou *conference call*, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demande a participação do Agente Fiduciário em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias Especiais, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;
- (iv) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
- (v) 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;
- (vi) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;
- (vii) os valores devidos no âmbito dos subitens "(a)" a "(c)" acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

- (viii) as parcelas citadas no item “a” 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;
- (ix) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;
- (x) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por 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 dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, Avalistas ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 (“Ofício”); (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por Avalistas e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou

extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial vinculados ao presente Termo, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário, deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.6.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei nº 14.430/22 ou das incumbências mencionadas nesta Cláusula 14.

14.6.2. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo, após aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

14.7. Validade dos Atos do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI 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 de CRI reunidos em Assembleia Especial, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos Titulares de CRI.

CLÁUSULA QUINZE - ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CRI

15.1. Assembleia Especial: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia

Especial, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia Especial pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.

15.2. Convocação: Assembleia Especial poderá ser convocada a qualquer tempo, pelo (i) Agente Fiduciário, (ii) a Emissora, ou (iii) os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação na hipótese do inciso (iii) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação. Caso isso não seja observado, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial conforme previsto no artigo 11, "xvi", da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissor.

15.2.1. Observado o disposto na Cláusula 15.2. acima, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora, na qualidade de Securitizadora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Instrumento de Emissão e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia Especial.

15.2.2. Somente podem votar na Assembleia Especial aqueles que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.2.3. Não podem votar na Assembleia Especial:

I – os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora;

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.

15.2.4. Não se aplica o disposto na Cláusula 15.2.3. acima quando:

I – os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 15.2.3.; ou

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

15.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial será por meio de edital publicado no



sítio eletrônico da emissora.

15.3.1. Exceto se para Eventos de Vencimento Antecipado conforme Cláusula Sétima, ou de outra forma disposta neste termo, a convocação da Assembleia Especial deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação, e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja enviada conjuntamente com a primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 30 da Lei 14.430, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.3.2. Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;
- (iii) os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

15.3.3. Caso o Titular de CRI possa participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI 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.

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

15.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

15.6. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/22, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

15.7. Instalação: Exceto se para Eventos de Vencimento Antecipado conforme Cláusula Sétima, ou de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, nos termos do artigo 30 da Lei 14.430.

15.8. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

15.8.1. Os Titulares de CRI poderão votar em Assembleia Especial de Titulares de CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (digital), ambos quando implementado pela Securitizadora, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista neste Termo de Securitização.

15.9. Presença da Emissora/Titulares de CRI: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

15.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) a Emissora; (b) ao Agente Fiduciário; ou (c) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

15.12. Quórum de Deliberação: Exceto se para Eventos de Vencimento Antecipado conforme Cláusula Sétima, ou de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI em Circulação e, em segunda convocação, pela maioria dos Titulares de CRI presentes à referida Assembleia Especial de Titulares de CRI.

15.13. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos

Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias em relação: (a) às Datas de Pagamento dos CRI; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a Amortização Ordinária e o Valor Nominal Unitário; (c) ao prazo de vencimento dos CRI; (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) aos Créditos Imobiliários, que possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Instrumento de Emissão) nos direitos dos Titulares de CRI; (f) ao objeto das Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias (g) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (h) qualquer alteração às previsões nos Documentos da Operação referentes à Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, e ao Resgate Antecipado dos CRI; (i) eventual alteração ao conceito de Investimentos Permitidos, (j) renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares de CRI (*waiver*), deverão ser aprovadas, em primeira convocação ou segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

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

15.15. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (a) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3 e/ou demais reguladores; (b) 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 títulos de securitização emitidos; (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; (d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; (e) decorrer da substituição dos Créditos Imobiliários pela companhia securitizadora. As alterações devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas

15.16. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais dos Investidores.

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

15.18. A assembleia que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida assembleia não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não

comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida assembleia serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DESPESAS DA EMISSÃO

16.1. Despesa: Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Emissão, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas relacionadas abaixo que serão arcadas pelo Fundo de Despesas ou diretamente pela Devedora e/ou pelos Avalistas de forma solidária com os recursos dos valores referentes ao Pagamento Adicional de Preço e/ou com outros recursos próprios ("Despesas da Operação"), a Emissora deverá observar o disposto abaixo:

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

a) pela Emissão e distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 40.000,00(quarenta mil reais), a ser paga à Emissora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Emissora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências; e

c) Remuneração Extraordinária da Emissora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Emissora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00(vinte e cinco mil reais), por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares de CRI; (c.2) R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) , em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Emissora do relatório de horas; (c.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R\$ 220,00

(duzentos e vinte reais) por 2ª via de termo de quitação emitido pela Securitizadora; (c.5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira e (c.6) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações;

d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

e) as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(c)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Nota Comercial, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e

g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de "abort fee", a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos previstos na Cláusula 14.5 acima.

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

(a) Pela implantação das Notas Comerciais, será devida parcela única de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser paga, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela Escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas anuais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

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

remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

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

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

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) no caso de eventual aditamento da CCI: será devido parcela única, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a hora/homem trabalhada, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no Sistema de Negociação;

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

(e) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento deste CRI, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(v) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI (conforme definido acima), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), pela escrituração dos CRI e R\$ 73,00 (setenta e três reais) para a manutenção da Conta Centralizadora, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;

(vi) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido acima), no montante equivalente a R\$ 260,00

(duzentos e sessenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;

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

(viii) Remuneração do assessor legal da Operação. A remuneração do assessor legal da Operação será no montante equivalente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) a ser pago em parcela única, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

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

(x) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

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

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

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

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

(xv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

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

(xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

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

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

(xx) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização; e

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

16.1.1. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

16.1.2. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

16.1.3. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais,

condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

16.1.4. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

16.1.5. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

16.1.6. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

16.2. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

16.2.1. Fica a Emissora autorizada a abater dos Créditos Imobiliários o montante necessário para fins de pagamento ou reembolso do valor das Despesas que já sejam devidas quando do pagamento dos Créditos Imobiliários, exceto quando o pagamento é devido diretamente pela Devedora, sendo que para o pagamento das Despesas Iniciais, a Emissora deverá reter o montante necessário do pagamento dos Créditos Imobiliários devido à Devedora. Em relação às demais despesas recorrentes que não forem objeto de abatimento dos Créditos Imobiliários, tais despesas serão arcadas: (i) prioritariamente com recursos do Fundo de Despesas; (ii) caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas e não haja recursos dos Direitos Creditórios suficientes para recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes; e (iii) caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

16.2.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com

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

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

16.2.4. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

16.2.5. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços desta emissão, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 16.2, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

16.2.6. As Despesas continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em atividades inerentes à sua função, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora e/ou dos respectivos prestadores de serviços.

16.3. Despesas adicionais: Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na Cláusula 16.2. acima, e relacionadas à Emissão, serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora mediante a utilização de recursos próprios, bem como com recursos do Patrimônio Separado, em último caso, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais dos Investidores.

16.4. Reembolso: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela



Devedora nos termos do Instrumento de Emissão, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão entregues para registro na B3, a fim de serem registrados, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Notificações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 04571-925, São Paulo/SP

At.: Mônica Miuki Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

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

Se 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

Tel.: (11) 3030-7177

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

18.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima, todos os documentos e comunicações deverão também ser encaminhados por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

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



(<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema. Para fins desta cláusula, "VX Informa" significa a 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.

18.1.3. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

CLÁUSULA DEZENOVE - TRIBUTAÇÃO

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

20.1. Nos termos da legislação concernente à matéria aplicável na Data de Emissão dos CRI, a tributação aplicável aos CRI e aos Titulares de CRI encontra-se sumarizada no Anexo IX a este Termo de Securitização

CLÁUSULA VINTE – FATORES DE RISCO

20.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização e no Anexo X, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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



20.1.3. Para os efeitos desta Seção e do Anexo X, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

20.1.4. Os riscos descritos no Anexo X não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

CLÁUSULA VINTE E UM – DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de 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 ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

21.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

21.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo.

21.4. Invalidade: Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

21.5. Substituição de Prestadores de Serviço: A Instituição Custodiante, o Escriturador, o Banco Liquidante e o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços sejam prestados em inobservância aos respectivos contratos de prestação de serviço; (ii) caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo com a Emissora.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – ASSINATURA ELETRÔNICA, FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL



22.1. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Contrato, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. 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 Termo.

22.1.1. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este Termo como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Contrato, bem como os demais efeitos produzidos por este Termo desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.

22.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente Termo de Securitização, em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo dispensada a assinatura por testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 06 de dezembro de 2024.

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco. As assinaturas seguem na próxima página.)



[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 75ª Emissão, em Classe e Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Somos Desenvolvimento Imobiliário Ltda., celebrado em 06 de dezembro de 2024 pela Companhia Provincia de Securitização e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO.

Emissora

Nome:

CPF/MF:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

CPF/MF:

Nome:

CPF/MF:

ANEXO I - CRONOMOGRAMA DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	06/12/2024			
1	20/01/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
2	20/02/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
3	20/03/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/04/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
5	20/05/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
6	20/06/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
7	20/07/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
8	20/08/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
9	20/09/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
10	20/10/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
11	20/11/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
12	20/12/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
13	20/01/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
14	20/02/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
15	20/03/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
16	20/04/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
17	20/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
18	20/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
19	20/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
20	20/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
21	20/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
22	20/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
23	20/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
24	20/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
25	20/01/2027	1.000,00	4,1667%	Sim
26	20/02/2027	958,33	4,3478%	Sim
27	20/03/2027	916,67	4,5455%	Sim
28	20/04/2027	875,00	4,7619%	Sim
29	20/05/2027	833,33	5,0000%	Sim
30	20/06/2027	791,67	5,2632%	Sim
31	20/07/2027	750,00	5,5556%	Sim
32	20/08/2027	708,33	5,8824%	Sim
33	20/09/2027	666,67	6,2500%	Sim
34	20/10/2027	625,00	6,6667%	Sim
35	20/11/2027	583,33	7,1429%	Sim

36	20/12/2027	541,67	7,6923%	Sim
37	20/01/2028	500,00	8,3333%	Sim
38	20/02/2028	458,33	9,0909%	Sim
39	20/03/2028	416,67	10,0000%	Sim
40	20/04/2028	375,00	11,1111%	Sim
41	20/05/2028	333,33	12,5000%	Sim
42	20/06/2028	291,67	14,2857%	Sim
43	20/07/2028	250,00	16,6667%	Sim
44	20/08/2028	208,33	20,0000%	Sim
45	20/09/2028	166,67	25,0000%	Sim
46	20/10/2028	125,00	33,3333%	Sim
47	20/11/2028	83,33	50,0000%	Sim
48	20/12/2028	41,67	100,0000%	Sim



ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo (SP), 06 de dezembro de 2024.	
NÚMERO	01 / SÉRIE ÚNICA	TIPO DE CCI	Integral
1. EMITENTE			
Razão Social: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO ("Securitizadora" ou "Emitente")			
CNPJ: 04.200.649/0001-07			
Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04.571- 925, São Paulo (SP).			
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE			
Razão Social: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. ("Instituição Custodiante")			
CNPJ: 18.282.093/0001-50			
Endereço: Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, sala 1001, Auxiliadora, CEP 90.520-002, Porto Alegre (RS).			
3. DEVEDORA			
Razão Social: SOMOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA ("Somos Desenvolvimento")			
CNPJ: 22.007.499/0001-00			
Endereço: Rua 04, 1400, Quadra 73, Setor Central, CEP 74.025-020, Goiânia (GO).			
4. TÍTULO			
<i>"Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da Somos Desenvolvimento Imobiliário Ltda", celebrado em 06 de dezembro de 2024 pela Somos Desenvolvimento e a Securitizadora, entre outras partes, com valor total da emissão de R\$ 8.008.000,00 (oito milhões e oito mil reais) e emissão de 8.008 (oito mil e oito) notas comerciais em favor da Securitizadora ("Instrumento de Emissão").</i>			
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI- em reais (R\$)			
5.1	R\$ 8.008.000,00 (oito milhões e oito mil reais), em 06 de dezembro de 2024, na forma do Instrumento de Emissão.		
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS			
6.1 Os imóveis identificados abaixo ("Empreendimentos Imobiliários"):			
(i) Imóvel objeto da matrícula nº 347.492 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO ("Liv Urban Marista");			
(ii) Imóvel objeto da matrícula nº 105.385 do 2º Registro de Imóveis de Anápolis/GO 2ª Circunscrição de Goiânia/GO ("Elev Jundiá Design");			

- (iii) Imóvel objeto da matrícula nº 108.179 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO ("Arte Square Home");
- (iv) Imóvel objeto da matrícula nº 154.944 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO ("Natto Bueno Design");
- (v) Imóvel objeto da matrícula nº 108.142 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO ("Orby Flamboyant");
- (vi) Imóvel objeto da matrícula nº 359.164 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO ("Alt65 Home Design");
- (vii) Imóvel objeto da matrícula nº 378.520 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO ("Nurban Ecobusiness Design");
- (viii) Imóvel objeto da matrícula nº 102.078 do Oficial do Registro de Imóveis de Rio Verde/GO ("Sense Kasa Design");
- (ix) Imóvel objeto da matrícula nº 368.017 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO ("Level Home Resort");
- (x) Imóvel objeto da matrícula nº 374.865 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO ("Ázus Casa Conceito");
- (xi) Imóvel objeto da matrícula nº 107.646 do Oficial do Registro de Imóveis de Rio Verde/GO ("Urbanity Kasa Resort");
- (xii) Imóvel objeto da matrícula nº 108.180 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO ("R70");
- (xiii) Imóvel objeto da matrícula nº 392.497 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO ("T-1");
- (xiv) Imóveis objeto das matrículas nº 16.825, 24.783 e 111.230 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO ("Rua 21");
- (xv) Imóvel objeto da matrícula nº 336.383 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO ("Av. Veneza");
- (xvi) Imóveis objeto das matrículas nº 111.167, 111.168, 111.169, 111.170, 111.171, 111.172, 110.851 e 111.173 do Oficial do Registro de Imóveis de Rio Verde/GO ("QD 11");
- (xvii) Imóveis objeto das matrículas nº 13.759, 13.760 e 13.761 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG ("Anita");
- (xviii) Imóveis objeto das matrículas nº 3.664, 40.779 e 373.188 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO ("C-212")

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1 Prazo:	1.474 (mil quatrocentos e setenta e quatro) dias
7.2 Valor do principal:	R\$ 8.008.000,00 (oito milhões e oito mil reais)
7.3. Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido no Instrumento de Emissão) incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , a cada Período de Capitalização (conforme definido no Instrumento de Emissão), equivalentes a 11,00% (onze inteiros por cento). O cálculo da Remuneração deverá observar a fórmula prevista no Instrumento de Emissão.

7.4 Períodicidade de pagamento e valor de cada parcela da CCI:	Conforme Anexo II a seguir.																																																																
7.5 Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (conforme definido no Instrumento de Emissão) ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização , pela variação mensal positiva do IPCA, calculada <i>pro-rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, em cada Data de Pagamento (conforme definido no Instrumento de Emissão), desde a primeira data de integralização dos CRI (inclusive), ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive) de acordo com a fórmula prevista no Instrumento de Emissão.																																																																
7.6 Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI:	Conforme Anexo II a seguir.																																																																
7.7 Encargos moratórios:	São os encargos a seguir listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares de CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.																																																																
7.8. Local de pagamento:	São Paulo – SP.																																																																
7.9. Fluxo de pagamentos:	<table><tr><th>Período</th><th>Datas de Pagamento da NC</th><th>Saldo Devedor (SDi)</th><th>Taxa de Amortização (TAi)</th><th>Pagamento de Juros?</th></tr><tr><td>Emissão</td><td>06/12/2024</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>1</td><td>19/01/2025</td><td>8.008.000,00</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr><tr><td>2</td><td>19/02/2025</td><td>8.008.000,00</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr><tr><td>3</td><td>19/03/2025</td><td>8.008.000,00</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr><tr><td>4</td><td>19/04/2025</td><td>8.008.000,00</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr><tr><td>5</td><td>19/05/2025</td><td>8.008.000,00</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr><tr><td>6</td><td>19/06/2025</td><td>8.008.000,00</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr><tr><td>7</td><td>19/07/2025</td><td>8.008.000,00</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr><tr><td>8</td><td>19/08/2025</td><td>8.008.000,00</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr><tr><td>9</td><td>19/09/2025</td><td>8.008.000,00</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr><tr><td>10</td><td>19/10/2025</td><td>8.008.000,00</td><td>0,0000%</td><td>Sim</td></tr></table>					Período	Datas de Pagamento da NC	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Emissão	06/12/2024				1	19/01/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim	2	19/02/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim	3	19/03/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim	4	19/04/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim	5	19/05/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim	6	19/06/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim	7	19/07/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim	8	19/08/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim	9	19/09/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim	10	19/10/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim
Período	Datas de Pagamento da NC	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?																																																													
Emissão	06/12/2024																																																																
1	19/01/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim																																																													
2	19/02/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim																																																													
3	19/03/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim																																																													
4	19/04/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim																																																													
5	19/05/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim																																																													
6	19/06/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim																																																													
7	19/07/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim																																																													
8	19/08/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim																																																													
9	19/09/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim																																																													
10	19/10/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim																																																													

	11	19/11/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	12	19/12/2025	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	13	19/01/2026	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	14	19/02/2026	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	15	19/03/2026	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	16	19/04/2026	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	17	19/05/2026	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	18	19/06/2026	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	19	19/07/2026	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	20	19/08/2026	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	21	19/09/2026	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	22	19/10/2026	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	23	19/11/2026	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	24	19/12/2026	8.008.000,00	0,0000%	Sim
	25	19/01/2027	8.008.000,00	4,1667%	Sim
	26	19/02/2027	7.674.333,33	4,3478%	Sim
	27	19/03/2027	7.340.666,67	4,5455%	Sim
	28	19/04/2027	7.007.000,00	4,7619%	Sim
	29	19/05/2027	6.673.333,33	5,0000%	Sim
	30	19/06/2027	6.339.666,67	5,2632%	Sim
	31	19/07/2027	6.006.000,00	5,5556%	Sim
	32	19/08/2027	5.672.333,33	5,8824%	Sim
	33	19/09/2027	5.338.666,67	6,2500%	Sim
	34	19/10/2027	5.005.000,00	6,6667%	Sim
	35	19/11/2027	4.671.333,33	7,1429%	Sim
	36	19/12/2027	4.337.666,67	7,6923%	Sim
	37	19/01/2028	4.004.000,00	8,3333%	Sim
	38	19/02/2028	3.670.333,33	9,0909%	Sim
	39	19/03/2028	3.336.666,67	10,0000%	Sim
	40	19/04/2028	3.003.000,00	11,1111%	Sim
	41	19/05/2028	2.669.333,33	12,5000%	Sim
	42	19/06/2028	2.335.666,67	14,2857%	Sim
	43	19/07/2028	2.002.000,00	16,6667%	Sim
	44	19/08/2028	1.668.333,33	20,0000%	Sim
	45	19/09/2028	1.334.666,67	25,0000%	Sim
	46	19/10/2028	1.001.000,00	33,3333%	Sim
	47	19/11/2028	667.333,33	50,0000%	Sim
	48	19/12/2028	333.666,67	100,0000%	Sim
8. GARANTIAS	Esta CCI não conta com garantia real imobiliária. No entanto, os Créditos Imobiliários contam com Aval, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária, nos termos do Instrumento de Emissão.				



ANEXO III- DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1.001, 1.002, 1003, 1.004, Bairro Higienópolis, CEP 90.520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrada em 06 de dezembro de 2024, com a **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04.571- 925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora" e "Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins do artigo 18,§ 4º e do parágrafo único do artigo 23, ambos da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª emissão, em classe e série única da Emissora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI e pela Conta Centralizadora.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 75ª Emissão, em Classe e Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Somos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*".

[campo de assinaturas a ser incluído oportunamente]

ANEXO IV

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

DATA: [•]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS [•]					[•]		
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [75ª Emissão], em Classe e Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Somos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.", celebrado em [•] de dezembro de 2024, entre a Emissora e a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), referente à 75ª Emissão de CRI da Securitizadora ("Termo de Securitização"). Salvo se de outra forma definidos neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letras maiúsculas, aqui utilizados, terão o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização. A Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização, na forma do artigo 25 da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430").								
EMISSIONA								
Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07 ("Emissora").								
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO								
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtda.	Valor Nominal Unitário	Valor Total Por Série	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	[•]/[•]/[•]	[•]/[•]/[•]	[•] ^a	[•] ^a	[•]	R\$ [•]	R\$ [•]	R\$ [•]
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI								
Amortização					Juros Remuneratórios			
Atualização Monetária		Forma de Pagamento			Taxa		Forma de Pagamento	
[•]		Conforme cronograma de pagamentos constante no anexo [•] do Termo de Securitização.			[•]		Conforme cronograma de pagamentos constante no anexo [•] do Termo de Securitização.	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO								
Lastro:			A totalidade dos Créditos Imobiliários.					
Forma:			Nominativa e Escritural.					
Agente Fiduciário:			[•]					
Data do Termo de Securitização:			[•] de [•] de [•]					
Garantias:			Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) [•]; (ii) [•]; (iii) [•]; (iv) [•] e (v) [•].					
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR								
Nome, ou Denominação Social:					CPF ou CNPJ:			
{=}					{=}			
Endereço:			N.º		Complemento:			
{=}			{=}		{=}			
Cidade:			UF:		País:			
{=}			{=}		{=}			
CRI SUBSCRITOS								

Quantidade	Valor de Integralização por Unidade de CRI	Valor Total a ser Integralizado
{=}	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

[•]

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretroatável, referente à 75ª Emissão de CRI da Emissora.

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

O Subscritor igualmente DECLARA que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, bem como declara ter recebido e lido o Termo de Securitização com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Emissão dos CRI ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

O Subscritor, neste ato, declara ainda:

- (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias, sob regime fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) ter ciência de que, na forma do artigo 27 da Lei n.º 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- (v) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (vi) ter ciência de que a Emissão foi originada e estruturada exclusivamente pela Emissora;
- (vii) ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (viii) que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (ix) que, sendo fundo de investimento, não recebe aplicação de recursos oriundos de regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, Estados, Distrito, Federal e Municípios ("RPPS"), constituídos nos termos da Lei n.º 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, uma vez que é vedado aos fundos de investimento que recebem recursos de RPPS aplicar, direta ou indiretamente, em ativos de emissão de companhias securitizadoras, nos termos da Resolução CMN 3.922, de 25 de novembro de 2010, conforme alterada;
- (x) que fez sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre: (i) a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, suas atividades e sua situação financeira; (ii) a Devedora e os Garantidores (conforme definidos no Termo de Securitização), na qualidade de tomadores dos recursos captados por meio dos CRI, suas atividades, capacidades de pagamento e suas situações financeiras; (iii) a carteira de Créditos Imobiliários, sua homogeneidade, qualidade e periodicidade; (iv) todos os riscos associados ao investimento nos CRI e quaisquer outras informações relevantes para sua tomada decisão de investimento nos CRI; e (v) a constituição, suficiência, qualidade e exequibilidade das Garantias oferecidas no âmbito da emissão dos CRI. Assim, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;
- (xi) conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização;

- (xii) ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
- (xiii) possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
- (xiv) que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;
- (xv) que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Emissão e o relatório de auditoria jurídica;
- (xvi) que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;
- (xvii) que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI: (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;
- (xviii) estar ciente de que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contém a totalidade das informações fornecidas pela Devedora e Garantidores à Emissora, e, nesse sentido, isenta a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e suficiência de tais informações para a decisão de investimento nos CRI;
- (xix) que não foi procurado pela Emissora por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pela Emissora do caráter reservado das informações disponibilizadas;
- (xx) ter pleno conhecimento de que a Emissora não atuou como consultor financeiro, jurídico ou agente em relação à Emissão e à subscrição ou aquisição dos CRI;
- (xxi) ter pleno conhecimento de que a participação da Emissora não implica, por parte da Emissora: (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;
- (xxii) saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;
- (xxiii) que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;
- (xxiv) isentar de forma ampla, irrevogável e irretratável, a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora;
- (xxv) ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre a Emissora e desta com a Devedora e os Garantidores, e que a Emissora foi remunerada pela Devedora pelos serviços prestados em relação à Emissão, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xxvi) que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e
- (xxvii) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Devedora;
- (xxviii) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.

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

São Paulo, [•] de [•] de [•].

[•]

Subscritor, representado por:

Nome:

Cargo:

Companhia Província de Securitização

Emissora, representada por:

Nome:



Cargo:

-

ANEXO V

1. DESPESAS *FLAT*

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Gross-up	Total Geral
Assessor Legal	FLH	Cotação Apartada	R\$ 50.000,00-	14,53%	R\$ 58.500,06
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 40.000,00	11,15%	R\$ 45.019,70
Escriturador da NC (Implantação)	Vórtx	Fixo (por NC)	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Emissão CCI	Oxy	Fixo (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,029000%	0,00%	R\$ 6.402,90
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 80,08
Ag. Fiduciário - 1ª Anual	Vórtx	Fixo	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57
Taxa de Administração - 1ª parcela mensal	Província	Fixo	R\$ 3.000,00	11,15%	R\$ 3.376,48
Tarifa Bancária - 1ª parcela mensal	Banco Itaú	Fixo (por conta)	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00
Intermediação	XP/BTG	% do CRI	0,100000%	0,00%	R\$ 8.008,00
Assessor Financeiro	Vitris Capital	Fixo	R\$ -	0,00%	R\$ 25.000,00
				Total	R\$ 173.551,07

2. DESPESAS RECORRENTES

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Gross-up	Total Geral
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10
Agente Fiduciário - Destinação	Vórtx	Semestral	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17
Escriturador da NC	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.000,00	11,15%	R\$ 3.376,48
Banco Escriturador	Itaú	Mensal (por série)	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal (por conta)	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00
Escrituração e Elab. das DF	Link	Mensal	R\$ 260,00	0,00%	R\$ 260,00
Auditoria das DF	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54

Custódia da CCI	Oxy	Fixo anual (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,00110%	0,00%	R\$ 88,09
Custódia da CRI	B3	Mensal	0,00080%	0,00%	R\$ 64,06

Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Extraordinárias. As “Despesas Extraordinárias” são as despesas listadas a seguir:

- (i) Registros: averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos Titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (ii) Especialistas: os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (iii) Custas Judiciais: eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado, bem como perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente. Este item também engloba eventuais honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Operação;
- (iv) Liquidação e Custódia: despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (v) Publicações: despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias e/ou vinculados aos CRI, na forma da regulamentação aplicável e dos Documentos da Operação;

- (vi) Procedimentos Extraordinários: honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos Documentos da Operação;
 - (vii) Tributos: taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à emissão dos CRI, à Operação e/ou ao Patrimônio Separado, bem como quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado, ou, ainda, 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 Créditos Imobiliários;
 - (viii) Assembleias: todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia ordinária ou extraordinária dos Titulares de CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
 - (ix) Órgãos e Autoridades: quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
 - (x) Correspondências: quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI;
 - (xi) Liquidação do Patrimônio Separado: quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
 - (xii) Demais Despesas Extraordinárias: quaisquer outros honorários, custos, tributos, taxas e/ou despesas previstos nos Documentos da Operação e/ou necessários para manutenção da Operação, bem como dos direitos dos Titulares de CRI, da Securitizadora e do Agente Fiduciário.
- (2) Responsabilidade pelas Despesas da Operação
- (1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:
- (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
 - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;
 - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

- (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por este.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

ANEXO VI
Destinação de Recursos

Tabela 1: Identificação do Empreendimento Alvo

Empreendimento Alvo	Proprietário	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Percentual do valor estimado de recursos nos Imóvel Alvo	Montante de recursos destinados aos Imóvel Alvo decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários
LIV URBAN MARISTA	SPE R1.141 MARISTA INCORPORAÇÃO LTDA	347.492	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não
ELEV JUNDIAÍ DESIGN	SPE MARANHÃO INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA	105.385	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANÁPOLIS (GO)	Obras	100%	n/a	Não
ARTE SQUARE HOME	SPE RCB EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	108.179	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não
NATTO BUENO DESIGN	SPE T-28 BUENO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	154.944	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não
ORBY FLAMBOYANT	SPE R12-A INCORPORAÇÃO LTDA	108.142	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não
ALT65 HOME DESIGN	SPE T65 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	359.164	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não
NURBAN ECOBUSINESS DESIGN	SPE JOÃO DE ABRE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	378.520	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não
SENSE KASA DESIGN	SPE RV RUA DOZE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	102.078	OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO VERDE (GO)	Obras	100%	n/a	Não
LEVEL HOME RESORT	SPE C135 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	368.017	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não
ÁZUS CASA CONCEITO	SPE ATH T37T12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	374.865	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não

URBANITY KASA RESORT	SPE QD TRÊS RIO VERDE EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	107.646	OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO VERDE (GO)	Obras	100%	n/a	Não
R70	SPE R70 EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO	108.180	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não
T-1	SPE T-1 BUENO INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA	392.497	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não
RUA 21	SPE RUA 21 CENTRO EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO LTDA	Lote 55: 16.825 Lote 33-57: 24.783 e Lote 35: 111.230	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não
AV. VENEZA	SPE AV VENEZA EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO LTDA	336.383	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não
QD 11	SPE QD ONZE RIO VERDE EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	Lote 187: 111.167; Lote 188: 111.168; Lote 189: 111.169; Lote 190: 111.170; Lote 191: 111.171; Lote 192: 111.172; Lote 193: 110.851; Lote 194: 111.173.	OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO VERDE (GO)	Obras	100%	n/a	Não
ANITA	SPE UDI ANITA EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	Lote 02: 13.759 Lote 03: 13.760 Lote 04: 13.761	1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA (MG)	Obras	100%	n/a	Não
C-212	SPE C212 EMPREENHIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	Lote 16: 3.664 Lote 17: 40.779 Lote 18: 373.188	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA (GO)	Obras	100%	n/a	Não

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Alvo (semestral, em R\$)

1ºSemestre/25	2ºSemestre/25	1ºSemestre/26	2ºSemestre/26	1ºSemestre/27	2ºSemestre/27	1ºSemestre/28	2ºSemestre/28
1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.008.000,00

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. 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.

ANEXO VII

Modelo de Relatório Semestral

Período: [=]/[=]/[=] até [=]/[=]/[=]

À [=].

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

[=]., ("Emitente"), em cumprimento ao disposto no Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da [=]., firmado pela Emitente em [=] de novembro de 2024 ("Instrumento de Emissão"), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da liberação de recursos de integralização das Notas Comerciais emitidas no âmbito da Instrumento de Emissão e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

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

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

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da

Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emitente, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

[=].

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(date e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO VIII
EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO DO INSTRUMENTO DE EMISSÃO

Para os fins deste Anexo VIII, adotam-se as definições previstas no Instrumento de Emissão, sem prejuízo daquelas que eventualmente forem estabelecidas no corpo do presente:

- (ii) inadimplemento, pela Devedora e/ou por quaisquer dos Avalistas, de quaisquer das obrigações de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, bem como da Remuneração, decorrentes do Instrumento de Emissão, não sanadas no prazo de cura de até 02 (dois) Dias Úteis contado da data em que referido inadimplemento for verificado;
- (iii) caso qualquer dos Documentos da Operação venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que (a) inviabilize a continuidade da Operação, ou (b) resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (iv) na hipótese de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às despesas da Operação e desde que, cumulativamente: (a) a Emitente tenha sido notificada pela Securitizadora para aportar recursos necessários ao pagamento das despesas da Operação em aberto e a Emitente não tenha realizado referido aporte; e (b) tenha sido convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação sobre o aporte de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às despesas da Operação em aberto e os Titulares dos CRI decidam não aportar recursos para tanto ou, tendo deliberado por aportar, não o façam, ou tal Assembleia Especial de Titulares de CRI não tenha sido instalada por qualquer motivo;
- (v) ocorrer a cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência, no todo ou em parte, a terceiros dos direitos e obrigações da Emitente e/ou dos Avalistas, previstos neste instrumento ou quaisquer Documentos da Operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (vi) caso o pagamento dos Dividendos deixe de ser efetuado direta e exclusivamente na Conta Centralizadora e os Dividendos que sejam eventualmente pagos em conta da Emitente não sejam transferidos para a Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis após a data em que deveriam ter sido pagos na Conta Centralizadora;
- (vii) (a) pedido de recuperação judicial (incluindo quaisquer medidas cautelares preparatórias para a recuperação judicial) ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emitente e/ou por quaisquer dos Avalistas, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (b) declaração de insolvência, pedido de autofalência, ou pedido de falência formulado por terceiros não elidido, suspenso ou sobrestado no prazo legal, conforme aplicável, especialmente por meio da prestação de garantias e realização de depósito elisivo, ou decretação de falência da Emitente ou de quaisquer dos Avalistas; ou (c) a extinção, dissolução, liquidação ou ocorrência de qualquer

evento que, para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emitente ou de qualquer dos Avalistas;

- (viii) prática, pelos Avalistas, pela Emitente e/ou por qualquer empresa do Grupo Econômico, ou, ainda, seus respectivos administradores, diretores, ou outra parte relacionada, de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial ou extrajudicial, arbitral ou administrativa, tendo por objeto o Aval e/ou qualquer Documento da Operação;
- (ix) caso a Emitente comprovadamente não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista neste Instrumento de Emissão, observados os procedimentos previstos na Cláusula 3.7. acima;
- (x) caso haja comprovado descumprimento, conforme ato decisório proferido por autoridade competente em processo (judicial ou administrativo) contra a Emitente e/ou os Avalistas, administradores e/ou funcionários agindo em nome da Emitente e/ou de quaisquer dos Avalistas, conforme aplicável, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando as Leis Anticorrupção, desde que causem um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de quaisquer das obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, previstas no Instrumento de Emissão, não sanadas no prazo de cura estipulado para a obrigação específica, ou se tal prazo não existir, em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento de notificação acerca do inadimplemento;
- (xii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras assumidas e/ou de responsabilidade da Emitente e/ou dos Avalistas, em montante superior a R\$ R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), no mercado financeiro e de capitais, nacional e internacional, exceto se até a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emitente comprovar que a declaração de vencimento antecipado foi revertida;
- (xiii) caso qualquer dos Documentos da Operação, seja, por qualquer motivo, parcialmente resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extintos, de modo a causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) ocorrência de qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xv) inadimplemento, pela Emitente ou pelos Avalistas de quaisquer dívidas, no mercado local e/ou internacional, decorrente de contratos que possuam valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, na sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação da Securitizadora nesse sentido que será enviada

por meio de correspondência eletrônica, nos termos da Cláusula 13.3 abaixo, exceto se referido inadimplemento esteja, por qualquer motivo, com sua exigibilidade suspensa;

- (xvi) alteração e/ou transferência no/do controle societário da Emitente e/ou dos Avalistas;
- (xvii) caso, com relação a qualquer dos bens e direitos objeto das Garantias Reais e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, conforme aplicável, seja realizada, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição ("Ônus"), em qualquer dos casos deste item, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, que não tenham sido previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;
- (xviii) se forem propostas ações de execução de títulos contra a Emitente ou qualquer dos Avalistas, em valores iguais ou superiores, no individual ou agregado, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), e tais ações de execução não sejam contestadas ou embargadas dentro do prazo legal e causem um Efeito Adverso Relevante;
- (xix) protesto por falta de pagamento de títulos contra a Emitente ou qualquer dos Avalistas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou seu equivalente em outras moedas); salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, o que for menor, a Emitente comprovar que: (a) o protesto foi suspenso, cancelado ou sustado; (b) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; e (c) cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xx) não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas de decisão judicial, administrativa ou arbitral, cuja exigibilidade não esteja suspensa, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento pela Emitente de valor unitário ou agregado igual ou superior R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou seu equivalente em outras moedas) e cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xxi) caso haja comprovado descumprimento, conforme ato decisório proferido por autoridade competente em processo (judicial ou administrativo) contra a Emitente e/ou os Avalistas, administradores e/ou funcionários agindo em nome da Emitente e/ou de quaisquer dos Avalistas, conforme aplicável, por crimes relacionados à Legislação Socioambiental, desde que causem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxii) condenação em procedimento administrativo, judicial ou arbitral contra a Emitente e/ou contra os Avalistas e/ou seus administradores com relação a trabalho análogo a escravo, trabalho infantil ou incentivo à prostituição;
- (xxiii) realização de qualquer transação que implique a alienação e/ou cessão de participação societária da Emitente ou dos Avalistas, no todo ou em parte, independentemente do mecanismo jurídico utilizado para tanto, ressalvadas hipóteses de sucessão ou alteração na

composição de quotistas da Emitente ou dos Avalistas que represente menos que 5% (cinco por cento) da atual composição;

- (xxiv) alteração do objeto social da Emitente e/ou dos Avalistas, exceção feita à inclusão de novas atividades que não impactem nas atividades principais atualmente desenvolvidas;
- (xxv) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças e/ou alvarás, inclusive as ambientais, essenciais para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, não sanadas no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio de notificação por correio eletrônico da Securitizadora, exceto aquelas que (a) estejam em fase de obtenção ou regularização de acordo com os termos e procedimentos determinados pela competente autoridade governamental; (b) processo tempestivo de renovação; ou (c) que estejam sendo discutidos de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;
- (xxvi) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência pela Emitente ou pelos Avalistas, por qualquer meio, de ativos cujo valor represente, de forma individual ou agregada, mais do que 10% (dez por cento) do valor contábil do total dos respectivos ativos permanentes do Grupo Econômico, desde já excetuadas as vendas realizadas no curso ordinário dos negócios da Emitente ou dos Avalistas;
- (xxvii) redução do valor do ativo total da Emitente em montante superior a 10% (dez por cento) do valor contábil do ativo total, desde já excetuadas as vendas de estoque realizadas no curso ordinário dos negócios da Emitente, dos Avalistas e das demais sociedades integrantes de seu Grupo Econômico;
- (xxviii) redução do capital social da Emitente ou dos Avalistas;
- (xxix) comprovação de que quaisquer das declarações prestadas pela Emitente e/ou pelos Avalistas no âmbito deste instrumento sejam falsas, enganosas ou, em qualquer aspecto relevante, inconsistentes ou incorretas, nas datas em que foram prestadas;
- (xxx) interrupção ou suspensão, total ou parcial, das atividades da Emitente ou dos Avalistas por período superior a 60 (sessenta) dias;
- (xxxi) descumprimento de qualquer das disposições dos Instrumentos de Garantia, não sanadas nos prazos previstos nos Instrumentos de Garantia;
- (xxxii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte (a) na incapacidade da Emitente e/ou dos Avalistas de gerir seus negócios; e/ou (b) na efetiva perda, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos que afete a capacidade de pagamento, pela Emitente e/ou dos Avalistas, de suas obrigações relativas a este Instrumento de Emissão;

- (xxxiii) se quaisquer dos Documentos da Operação for objeto de questionamento judicial por terceiros e desde que tal fato cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xxxiv) se as Garantias: (a) não forem mantidas de forma válidas, plenas, eficazes e exequíveis; ou (b) de qualquer forma, deixarem de existir ou forem limitadas ou rescindidas antes da liquidação integral das Obrigações Garantidas; e
- (xxxv) desde que não sanadas em 60 (sessenta) dias, caso (a) quaisquer das Garantias venham a ser objeto de penhora, arresto ou, qualquer ato jurídico, qualquer medida legislativa, judicial ou administrativa de efeito similar, na forma prevista em lei ou tornar-se, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina, ou mesmo, na ocorrência de quaisquer desses mesmos atos que possam afetar a validade e/ou eficácia das Garantias Reais; ou (b) ocorra a depreciação do valor dos ativos objeto das Garantias Reais, ou estes vierem a sofrer qualquer ato de constrição judicial estes apresentem algum vício ou defeito que causem a necessidade de sua substituição e tal substituição não seja formalizada nos prazos previstos nos Instrumentos de Garantia

ANEXO IX

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

As informações apresentadas no presente anexo referem-se às previsões de legislação e regulamentação aplicáveis na Data de Emissão dos CRI.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste anexo e no Termo de Securitização para avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica a qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis e vigentes na Data de Emissão dos CRI, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

1. IMPOSTO SOBRE A RENDA

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis, a saber:

- (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento);
- (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento);
- (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores, pessoas jurídicas, tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (inciso I do artigo 77, Lei 8.981, artigo 71 da IN RFB 1.585 e inciso I do artigo 859 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados: (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze inteiros por cento) e adicional de 10% (dez inteiros por cento); (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Lei n.º 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor).

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

2. INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com a Resolução CMN 4.373, e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em

operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (§4º do artigo 85, da IN RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor.

3. PIS E COFINS

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor, artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor).

Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições

financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

4. IOF/CÂMBIO

Conforme 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 pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306.

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 transações ocorridas após esta eventual alteração.

5. IOF/TÍTULOS

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32 do Decreto 6.306. 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXO X

FATORES DE RISCO

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Devedora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis consequências para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da operação Lava-Jato e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Devedora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Devedora.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um crowdingout na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "risk-free" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode diminuir a capacidade de pagamento da Devedora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Qualquer rebaixamento da classificação de risco do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço de mercado dos CRI

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

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como

estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares de CRI.

RISCOS RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI.

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

Crescimento da Emissora e 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 fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderão afetar o desempenho da Emissora.

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

A partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto

de Renda concedida pela Lei nº 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

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

A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Emissão e da vigência dos CRI.

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

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

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Os ganhos da Emissora provêm basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. 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.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, Agente Fiduciário, Escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430/22. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

O patrimônio líquido da Emissora, é inferior ao valor total da Emissão. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 28 da Lei nº 14.430/22.

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 CRI 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 Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Companhia, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o 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 de 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 dos Investidores pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

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 por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Investidores, os Titulares de 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 de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

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, nos termos do Instrumento de Emissão, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Instrumento de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Caso ainda, tais pagamentos dos Créditos Imobiliários não ocorram ou ocorram posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podem 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 de CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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 pela CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nestes fatores de risco, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série e, conseqüentemente, à totalidade das Notas Comerciais da respectiva série, em cada Data de Integralização. O preço da Emissão será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, à totalidade das Notas Comerciais) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas nas Amortizações Extraordinárias, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ou a sua recompra resultará no resgate dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial dos Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dos Investidores são aprovadas por maioria absoluta dos CRI presentes nas Assembleia Especial dos Investidores, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial dos Investidores.

Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Guarda Física dos Documentos Comprobatórios

A perda e/ou extravio de quaisquer Documentos da Operação que sejam necessários para a cobrança dos Créditos Imobiliários poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

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.

Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, 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 do Termo de Securitização.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor.

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

Risco da existência de Credores Privilegiados

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as garantias, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

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

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

Risco de Não Constituição das Garantias

Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Contratos de Garantias, não se encontram devidamente registradas perante os competentes cartórios. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos Contratos de Garantias, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida eficácia, constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Caso haja o resgate antecipado ou, conforme o caso, dos CRI antes de tal registro, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme aplicável, não poderão proceder com a eventual excussão das garantias supramencionadas e poderão ter dificuldades, ou até mesmo sua impossibilidade, na excussão, o que poderá causar prejuízo financeiros aos Titulares de CRI.

Risco da insuficiência do Aval

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, a Securitizadora terá que iniciar a cobrança judicial da Devedora e/ou dos Avalistas, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

A honra do Aval pelos Avalistas pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros.

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

Risco relacionado à exequibilidade do Aval prestado pela Trio

O contrato social vigente do avalista Trio possui cláusula de impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade, de modo que, na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, e declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, não há como assegurar que o aval prestado por esta empresa será passível de execução, podendo gerar impactos adversos para os Titulares de CRI.

Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada

A auditoria legal foi conduzida por escritório especializado e teve escopo limitado à Devedora e Avalistas e, consequentemente, a opinião legal emitida pelo escritório não contemplará pontos que eventualmente seriam tratados em uma auditoria legal que não possui escopo limitado. Nesse sentido,

a auditoria legal foi realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e Avalistas para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; e (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e Avalistas, sendo certo que a referida auditoria será concluída até a data de liquidação dos CRI. A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria legal, não permite que sejam detectadas contingências referentes ao escopo acima e tal ponto pode, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores.

Risco de Performance dos Empreendimentos Imobiliários

Os Empreendimentos Imobiliários encontram-se em fase de construção, e em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários, com recursos advindos dos Direitos Creditórios.

Risco referente a ausência de monitoramento dos Recebíveis

A Emissora assumirá como verdadeiras todas as informações prestadas pela Devedora acerca dos Recebíveis, não havendo qualquer tipo de análise, validação e monitoramento por parte da Emissora com relação aos Recebíveis, sendo que a Devedora, assumiu a integral e exclusiva responsabilidade por eventuais inconsistências nas informações relativas dos Recebíveis. A falta de agente de monitoramento dos Recebíveis pode ter um efeito material adverso no recebimento do fluxo financeiro dos Recebíveis, impactando o valor da garantia e o pagamento dos CRI.

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA

Risco de Crédito da Devedora

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Riscos de Decisões Desfavoráveis Processuais

A Devedora ou Avalistas podem vir a ser parte relevante em ações judiciais, portanto não há garantia de que a Devedora ou Avalistas obtenham êxito nos processos judiciais em que é parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora ou Avalistas podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora ou Avalistas e, portanto, afetar e comprometer as obrigações assumidas pela Devedora ou Avalistas e causar o que causará prejuízo aos Titulares dos CRI

ANEXO XI
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, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF/MF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: CRI.
Número da Emissão: 75ª Emissão.
Número da Série: Série Única
Emissor: *Companhia Província de Securitização*
Quantidade: 8.008 (oito mil e oito) CRI
Espécie: n/a.
Classe: Única.
Forma: escritural.

Declara, nos termos da Resolução CVM 17 de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado eletronicamente por meio de DocuSign ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: (i) a identidade de cada representante legal, (ii) a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e (iii) a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

[assinaturas a serem inseridas oportunamente]