



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE  
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 154ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS  
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA**



**PROVÍNCIA**  
COMPANHIA SECURITIZADORA

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*Companhia Securitizadora*  
CNPJ nº 04.200.649/0001-07

*celebrado com*



**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
CNPJ nº 22.610.500/0001-88  
*como Agente Fiduciário*

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**

**HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
CNPJ nº 17.617.046/0001-57

**Classificação ANBIMA:**

Categoria: Residencial;

Concentração: Concentrado;

Tipo de Segmento: Apartamentos;

*Tipo de Contrato com lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida*

Datado de  
23 de março de 2026.



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 154ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora” e/ou “Securitizadora”); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representando os interesses da comunhão dos titulares dos CRI, em conformidade com a Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

**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 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Agente Fiduciário dos CRI”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 154ª (Centésima Quinquagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Hesa 159 - Investimentos Imobiliários S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 154ª (centésima quinquagésima quarta) emissão da Companhia Província de Securitização, de acordo com a Lei 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM nº 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

### 1. Definições

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



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

“Agente de Monitoramento”

A empresa especializada para a prestação de serviços de gestão de recebíveis e monitoramento, a ser contratada a exclusivo critério da Securitizadora.

“Agente Fiduciário dos CRI”

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.

“Alienação Fiduciária de Imóvel”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.1 deste Termo de Securitização.

“Amortização”

A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada na Data de Vencimento Final dos CRI (conforme definido abaixo), conforme o cronograma constante do **Anexo II** e a cláusula 5 deste Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.

“Anúncio de Encerramento da Distribuição”

O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo).

“Anúncio de Início de Distribuição”

O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.



“Aprovação da Emissora”

Tem o significado atribuído na cláusula 1.2 deste Termo de Securitização.

“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”

A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 deste Termo de Securitização.

“Aval”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.1 deste Termo de Securitização.

“Avalista”

É a **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02.

“Auditor Independente”

É a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60.

“Agente de Liquidação”

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.

“B3”

A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.



“CCI”

A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo).

“CEPAC”

Quando referidos em conjunto, os CEPAC Desvinculados e os CEPAC Vinculados (conforme definidos abaixo).

“CEPAC Desvinculados”

São os 10.146 (dez mil e cento e quarenta e seis) certificados de potencial adicional de construção de titularidade da Devedora (conforme definido abaixo), não vinculados a qualquer imóvel.

“CEPAC Vinculados”

São todos os certificados de potencial adicional de construção vinculados ao Imóvel (conforme definido abaixo).

“Cessão Fiduciária de CEPAC”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.3 deste Termo de Securitização.

“CETIP21”

O CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

“CNPJ”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

“Código ANBIMA”

Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.

“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”

Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA, em vigor na presente data.

“Código Civil”

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

“Código de Processo Civil”

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

“Condições Precedentes”

Quando em conjunto, as Condições Precedentes da Primeira Liberação e as Condições Precedentes da Segunda Liberação (conforme definidos abaixo).

“Condições Precedentes da Primeira Liberação”

As condições precedentes previstas no Termo de Emissão para a Primeira Liberação (conforme definido abaixo), do qual deverão ser deduzidos os valores ali previstos.



“Condições Precedentes da Segunda Liberação” As condições precedentes previstas no Termo de Emissão para a Segunda Liberação (conforme definido abaixo), do qual deverão ser deduzidos os valores ali previstos.

“Conta de Livre Movimentação” A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Termo de Emissão.

“Conta do Patrimônio Separado” A conta corrente nº 96676-3, agência nº 2419, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.

“Contador do Patrimônio Separado” É a LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, 1737 - Belenzinho, CEP: 03172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, o auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-lo.

“Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC” O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Valores Mobiliários em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de CEPAC.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.

“Coordenador Líder” A Emissora nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.

“Créditos Imobiliários” Os direitos de crédito da Emissora em face da Devedora, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, incluindo sem limitação, encargos devidos por força da Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais.



“ <u>CRI</u> ”	Os certificados de recebíveis imobiliários, em série única da 154ª (centésima quinquagésima quarta) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
“ <u>CSLL</u> ”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <u>CVM</u> ”	A <b>COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS</b> , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	O dia 23 de março de 2026.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	É a data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3 (seguimento Balcão B3).
“ <u>Data de Pagamento das Notas Comerciais</u> ”	Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das Notas Comerciais, conforme <b>Anexo II</b> do Termo de Emissão.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI, conforme <b>Anexo II</b> deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 30 de março de 2027.
“ <u>Despesas da Emissão</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.



“Devedora”

A **HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 17.617.046/0001-57.

“Dia Útil”

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.

“Documentos da Operação”

Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão (conforme definido abaixo; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; (vii) o Anúncio de Início de Distribuição; (VIII) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (IX) o Sumário de Securitização; e (x) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.

“Documento de Aceitação da Oferta”

O documento de aceitação da Oferta (conforme definido abaixo) dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.

“Emissora” ou “Securitizadora”

A **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada.

“Emissão”

A emissão dos CRI, a qual constitui a 154ª emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora de acordo com o presente Termo de Securitização.

“Empreendimentos Alvo”

O Imóvel, conforme identificados no Anexo I do Termo de Emissão e no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.



“Encargos Moratórios”

São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: (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.

“Escriturador”

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme qualificada no preâmbulo.

“Escriturador das Notas Comerciais”

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme qualificada no preâmbulo.

“Escritura de Emissão de CCI”

Conforme eventualmente alterada, a “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, celebrada, nesta data, entre a Emissora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), na qualidade de instituição custodiante da CCI.

“Evento de Vencimento Antecipado”

Os eventos de vencimento antecipado do Termo de Emissão, conforme previstos na cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Despesas”

O fundo de despesas constituído pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, para o pagamento das Despesas.

“Garantias” ou “Garantia”

Quando referidos em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de CEPAC.

“Governo Federal”

É o Governo Federal da República Federativa do Brasil.

“IBGE”

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Imóvel”

O imóvel objeto da matrícula nº 415.699 do 11º Cartório de Imóveis de São Paulo/SP localizado na cidade de São Paulo,



estado de São Paulo, na Avenida João Dias, 2.426 e Avenida das Nações Unidas, no 29º Subdistrito de Santo Amaro - Santo Amaro.

“IPCA”

Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.

“Instituição Custodiante”

A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, a qual é devidamente autorizada a atuar como custodiante de instrumentos financeiros, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Investidores” e/ou “Titulares dos CRI”

Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.

“Investidores Profissionais”

Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.

“Investidores Qualificados”

Os investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

“Investimentos Permitidos”

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.13 deste Termo de Securitização

“IRPJ”

O Imposto de Renda - Pessoa Jurídica.

“ISS”

Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

“Investidores Profissionais”

Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.

“JUCESP”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Juros Remuneratórios”

A remuneração devida aos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), conforme estabelecida na cláusula 3.1, alínea “(g)”, deste Termo de Securitização.

“Lei 6.404”

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.



“Lei 9.514”

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.

“Lei 10.931”

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

“Lei 14.430”

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.

“MDA”

O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

“Montante Mínimo”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.7\_ deste Termo de Securitização.

“Notas Comerciais”

As 100.000 (cem mil) notas comerciais com garantias reais e fidejussórias, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, as quais serão integral e exclusivamente subscritas e integralizadas pela Emissora.

“Obrigações Garantidas”

O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, bem como



de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda/ incluindo as Despesas; **(b)** da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Instituição Custodiante ou pelo Escriturador das Notas Comerciais, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; e **(c)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e da Avalista nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

“Oferta”

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos exclusivamente para Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), devendo, portanto, ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160.

“Operação” ou “Operação de Securitização”

A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pelas Notas Comerciais, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei 14.430: (a) constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução



promovida por credores da Emissora; (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2011; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“PI§”

O Programa de Integração Social.

“Prazo de Distribuição”

O prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para a distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

“Preço de Integralização”

O preço de integralização dos CRI, que corresponderá ao respectivo Valor Nominal Unitário na respectiva Data de Integralização dos CRI, sendo certo que a primeira integralização dos CRI se dará pelo Valor Nominal, e as demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário dos respectivos CRI acrescido da Remuneração.

“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”

Significam as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, publicadas pela ANBIMA, em vigor na presente data.

“RGI Competente”

O 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

“Resolução CMN 5.118”

É a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.



“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.

“Resolução CVM 32”

A Resolução CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários

“Resolução CVM 60”

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

“Resolução CVM 80”

A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

“Resolução CVM 81”

A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.

“Resolução CVM 160”

A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.

“Sumário de Securitização”

É o sumário de securitização, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.

“Taxa DI”:

A variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>).



### “Valor Nominal Unitário”

O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na cláusula 3.1.

### “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.

1.1.2. As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.2. A Emissão foi aprovada de forma genérica pela diretoria da Emissora, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme a assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 03 de outubro de 2025, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 10 de outubro de 2025, sob o nº 352.730/25-0, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º e seu respectivo parágrafo único do estatuto social da Securitizadora, um limite global de emissões de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio no montante total de R\$ 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais), sendo que os Certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, admitida distribuição parcial, sendo que, até a presente data, todas as emissões de Certificados realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão, não atingiram esse limite, cabendo apenas a assinatura nos documentos das respectivas emissões.

## 2. Objeto e Créditos Imobiliários

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

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Integralização dos CRI, ficará depositado e retido na Conta Centralizadora, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, após o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes.



2.2. **Créditos Imobiliários Vinculados:** A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, de sua titularidade, representados pela CCI, com saldo devedor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão., cuja titularidade será obtida pela Emissora por meio do Termo de Emissão.

2.2.1. Nos termos das declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos dos artigos 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão - Balcão B3, pela Securitizadora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

2.3. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora sob a forma escritural, se encontra custodiada pela Instituição Custodiante.

2.3.1. A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, atestando o recebimento da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização para fins de custódia.

2.3.2. A atuação da Instituição Custodiante, na função de instituição custodiante da CCI, limitar-se-á, tão somente, à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. Na função de instituição custodiante da CCI, 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.

2.3.3. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do ambiente da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação de vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.



2.4. Características dos Créditos Imobiliários: As principais características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4.1. A liberação dos valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais será realizada da seguinte forma, observadas as Condições Precedentes da Primeira Liberação e as Condições Precedentes da Segunda Liberação:

- (a) R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) serão integralizados em uma única parcela, para integralização de 80.000 (oitenta mil) Notas Comerciais, sendo que os valores descontados Retenções serão liberados diretamente na Conta de Livre Movimentação, desde que seja verificado, pela Emissora, o integral atendimento às Condições Precedentes da Primeira Liberação (caso tais condições tenham sido superadas, o pagamento do valor indicado será feito, sem acréscimo de quaisquer juros remuneratórios ou atualização monetária) (“Primeira Liberação”); e;
- (b) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) serão integralizados em uma única parcela, para a integralização de 20.000 (vinte mil) Notas Comerciais e serão liberados para a Conta de Livre Movimentação, desde que seja verificado, pela Emissora, o integral atendimento às Condições Precedentes da Segunda Liberação, conforme aplicável (“Segunda Liberação” e, em conjunto com a Primeira Liberação, “Liberações”).

2.4.2. A realização da Primeira Liberação e da Segunda Liberação, conforme previstas na cláusula 2.4.1 acima, fica suspensa e sujeita ao integral cumprimento das respectivas condições precedentes indicadas nas cláusulas 2.4.2.1 e 2.4.2.2 abaixo (“Condições Precedentes da Primeira Liberação” e “Condições Precedentes da Segunda Liberação”, respectivamente, sendo que, quando referidos em conjunto, simplesmente, “Condições Precedentes”), caso não se verifique que o cumprimento de tais Condições Precedentes foi dispensado pelos titulares dos CRI, observado o disposto no Termo de Emissão:

2.4.2.1. Condições Precedentes da Primeira Liberação:

- (a) a perfeita formalização dos Documentos da Operação (com exceção do Boletim de Subscrição dos CRI e do Anúncio de Encerramento), 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;
- (b) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador;



- (c) protocolo para arquivamento da ata da AGE da Emitente (conforme definido no Termo de Emissão);
- (d) protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC perante o cartório de RTD Competente;
- (e) protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o RGI Competente;
- (f) protocolo ou outro meio de comprovação do registro da Cessão Fiduciária de CEPAC perante o escriturador dos CEPAC Desvinculados;
- (g) subscrição das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;
- (h) que as Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza;
- (i) registro deste Termo de Securitização na B3;
- (j) integralização de CRI em montante suficiente para a realização da Primeira Liberação;
- (k) conclusão do processo de *due diligence* e recebimento em até 3 (três) Dias Úteis antes da primeira data de liquidação da Oferta, o relatório de auditoria concluído e a minuta do parecer jurídico (“*Legal Opinion*”) elaborado pelo assessor legal, cujos termos sejam satisfatórios a Emissora e na data de liquidação dos CRI (ou antes), da *Legal Opinion* final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* e as disponibilizadas nos Documentos da Operação, (b) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão e da Oferta, (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. Tal opinião deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;
- (l) as declarações prestadas pela Devedora e pela Avalista, nos termos dos Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, e não tenham sido modificadas na primeira Data de Integralização, permanecendo a Emissora e a Avalista responsáveis pelas declarações, nos termos a serem declarados conforme modelo constante do Anexo VI ao Termo de Emissão; e



- (m) não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.

#### 2.4.2.2. Condições Precedentes da Segunda Liberação:

- (a) cumprimento integral das Condições Precedentes da Primeira Liberação;
- (b) cumprimento da Razão Mínima de Garantia (conforme definido abaixo), já levando em conta o valor da Segunda Liberação;
- (c) integralização de CRI em montante suficiente para a realização da Segunda Liberação;
- (d) as declarações prestadas pela Devedora e pela Avalista, nos termos dos Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, e não tenham sido modificadas na primeira Data de Integralização, permanecendo a Devedora e a Avalista responsáveis pelas declarações, nos termos a serem declarados conforme modelo constante do Anexo VI ao Termo de Emissão; e
- (e) não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.

2.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Nos termos do Termo de Emissão, os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, no Empreendimento Alvo, para, conforme aplicável, o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes à aquisição do Empreendimentos Alvo.

2.5.1. O Agente Fiduciário dos CRI terá a obrigação de acompanhar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão de Notas Comerciais.

2.5.2. A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão, a aplicar os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, até a data de vencimento das Notas Comerciais, de acordo com o cronograma indicativo previsto no Termo de Emissão e no Anexo VI a este Termo de Securitização.

2.5.2.1. O cronograma indicativo constante do Termo de Emissão, conforme aplicável, e do Anexo VI a este Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma indicativo não será necessário aditar o Termo de Emissão, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou resgate antecipado dos CRI.



2.5.2.2. Adicionalmente à hipótese prevista na cláusula 2.5. acima, a Devedora poderá alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, incluindo um novo ou substituindo o Empreendimento Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme quórum mínimo estabelecido neste Termo de Securitização, observada a necessidade de aditamento ao Termo de Emissão, a este Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros Documentos da Operação que se façam necessários. A substituição acima prevista somente poderá ocorrer caso o correspondente imóvel não tenha recebido recursos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

2.5.3. A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora, mediante o envio de declaração, em papel timbrado, assinada eletronicamente, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil, por representante legal, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, após os respectivos semestres fiscais, os quais serão findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devidos até o último dia dos meses de setembro e março de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em junho e dezembro, nos termos do **Anexo III** do Termo de Emissão (“Relatório Semestral”), juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para o acompanhamento da utilização dos recursos.

2.5.3.1. Exclusivamente mediante o recebimento do relatório semestral, o Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, *marketing* e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

2.5.3.2. Para fins desta cláusula, entendem-se como “Documentos Comprobatórios”: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado



demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

2.5.3.3. A Devedora declarou que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

2.5.3.4. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão, exclusivamente conforme esta cláusula 2.5.

2.5.3.5. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora venha(m) a ser questionados por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Devedora se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 2.5.4 abaixo.

2.5.3.6. Em relação aos recursos oriundos das Notas Comerciais e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas aos Empreendimentos Alvo, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à cláusula 2.5.3, na seguinte periodicidade prevista na referida cláusula.

2.5.3.7. Em relação aos recursos oriundos que serão objeto de reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora nos Empreendimentos Alvo, considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária de tais despesas, referidos recursos, e apenas estes, serão de livre uso pela Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação.

2.5.4. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, reguladores e/ou fiscalizadoras, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, comprovar a aplicação dos recursos da emissão das Notas Comerciais, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados à aplicação dos referidos recursos do respectivo financiamento imobiliário, de acordo com os termos do Termo de Emissão, incluindo os demais Documentos Comprobatórios.



2.5.5. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no relatório semestral de que trata a cláusula 2.5.3 acima.

2.5.6. No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

2.5.6.1. O valor da indenização previsto na cláusula 2.5.6 acima está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da Emissão, acrescido (a) da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento de remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios estabelecidos neste Termo de Securitização, caso aplicável.

2.5.7. O Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado, às expensas da Devedora, para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos.

2.5.8. Não obstante o quanto disposto na cláusula 2.5 e subcláusulas acima, a Devedora se obrigou a cumprir com todas as normas regulatórias e autorregulatórias aplicáveis à emissão dos CRI, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CMN 5.118.

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



- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2011; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.7. A titularidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e que serão representados pela CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, mediante assinatura do Termo de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.8. Fundo de Despesas: Parte do Valor Total da Emissão a ser liberado à Devedora ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, a qual estará afetada pelo Regime Fiduciário dos CRI, para a constituição de um fundo de despesas, no montante inicial equivalente ao valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

2.8.1. Até o integral pagamento das Obrigações Garantidas e em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação a ser encaminhada pela Emissora nesse sentido, a Devedora se obrigou a recompor o Fundo de Despesas ao Valor Inicial do Fundo de Despesas sempre que o valor do Fundo de Despesas for menor ou igual a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

2.8.2. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será calculado mensalmente pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (“Data de Verificação”), sendo certo que, a 1ª (primeira) Data de Verificação ocorrerá após a primeira Data de Pagamento de Juros Remuneratórios. Caso, em determinada Data de Verificação, seja



verificado que o valor do Fundo de Despesas é menor que o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora notificar a Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis para que esta efetue a recomposição no prazo descrito acima..

2.8.3. A Devedora concordou que, caso não realize o pagamento das Despesas com recursos próprios nos prazos em que forem devidas, a Emissora poderá utilizar os recursos mantidos do Fundo de Despesas para pagamento das Despesas.

2.8.4. Após a constituição do Fundo de Despesas, os valores a ele referentes serão investidos pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

2.9. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e que serão representados pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação, o cálculo e envio de informação à Devedora com 3 (três) Dias Úteis de antecedência às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas que decorrerão das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e demais encargos, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.10. Garantias da Operação: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será garantido pelo Aval, pela Alienação Fiduciária de Imóvel e pela Cessão Fiduciária de CEPAC, conforme indicada nas cláusulas abaixo.

2.10.1. Aval: as Notas Comerciais contam com o aval da Avalista, que responde, de maneira irrevogável e irretroatável, como devedora solidária e principal pagadora pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito no Termo de Emissão, nos termos e condições descritos no Termo de Emissão (“Aval”).

2.10.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: A alienação fiduciária da propriedade superveniente do Imóvel, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, inclusive todos os certificados de potencial adicional de construção vinculados a ele vinculados (“CEPAC Vinculados”, “RGI Competente”, respectivamente), a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Emissora, na qualidade de fiduciária (“Alienação Fiduciária de Imóvel”), por meio da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.10.2.1. É certo que o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser concluído no prazo indicado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.10.3. Cessão Fiduciária de CEPAC: a cessão fiduciária dos CEPAC Desvinculados, a serem cedidos pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Emissora, na qualidade de



fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (“Cessão Fiduciária de CEPAC”), por meio da formalização do Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC.

2.10.3.1. É certo que o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC deverá ser concluído no prazo indicado no Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC.

2.10.4. Razão Mínima de Garantia: A Devedora deverá observar, durante toda a vigência da Operação de Securitização, a razão mínima de garantia correspondente a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor dos CRI (“Razão Mínima de Garantia”), a ser calculada de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Razão Mínima de Garantia} = \frac{\text{Valor de Avaliação do Terreno} + \text{Recebíveis CEPAC}}{\text{Saldo Devedor}}$$

Sendo:

“Valor de Avaliação do Terreno”: R\$ 145.400.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões e quatrocentos mil de reais), conforme o Valor de Liquidação Forçada no Laudo de Avaliação nº 16.066/2026, elaborado pela Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.;

“Recebíveis CEPAC”: Participação da Devedora nos recebíveis decorrentes da venda dos CEPAC trazidos a valor presente utilizando a última Taxa DI divulgada pela B3 na Data de Verificação, acrescida de um *yield* de 3,00% (três por cento) ao ano; e

“Saldo Devedor”: saldo devedor dos CRI na respectiva Data de Verificação.

2.10.4.1. A Razão Mínima de Garantia deverá ser verificada por uma empresa especializada para a prestação de serviços de gestão de recebíveis e monitoramento, a ser contratada a exclusivo critério da Cessionária (“Agente de Monitoramento”) mensalmente (“Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia”).

2.10.4.2. Adicionalmente à verificação da Razão Mínima de Garantia, o Agente de Monitoramento elaborará relatório, com base em informações fornecidas pela Devedora, conforme o caso, e deverá ser apresentado à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para análise até as Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia, contendo, no mínimo, as seguintes informações (“Relatório de Acompanhamento”):

- (a) levantamento de todas as movimentações financeiras no período, incluindo eventuais retiradas de capital, mútuos, adiantamentos para futuro aumento de capital (AFACs) e outras transações pela Devedora;



- (b) projeção atualizada de custos e prazos das saídas de caixa previstas para pagamentos das demais despesas da Devedora; e
- (c) acompanhamento dos aspectos fiscais e financeiros relacionados aos empreendimentos desenvolvidos pela Devedora (que abrangem, dentre outros, eventuais inadimplências, regularização e comercialização das unidades autônomas, recolhimento de tributos), conforme aplicável.

2.10.4.3. A Devedora e a Avalista se comprometeram, ainda, a fornecer ao Agente de Monitoramento, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês em que ocorrer uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia (se não for Dia Útil, referido prazo deverá ser antecipado para o Dia Útil imediatamente anterior) as informações, relativas ao período imediatamente anterior, necessária à produção do Relatório de Acompanhamento, tais como, mas não se limitando, extratos bancários, relatórios gerenciais, demonstrativos contábeis, extrato de clientes e quaisquer outras informações desde que solicitadas até o último dia do mês anterior à produção do Relatório de Acompanhamento.

2.10.4.4. Caso o Agente de Monitoramento identifique divergências ou irregularidades nas informações fornecidas pelo Agente de Monitoramento, pela Devedora e/ou pela Avalista, conforme o caso, as Partes deverão, de comum acordo, estabelecer os parâmetros para correção imediata de tais divergências ou irregularidades.

2.10.4.5. Em caso de não observância da Razão Mínima de Garantia, a Emissora enviará notificação à Devedora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia.

2.10.4.6. Caso seja verificado o não atendimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Emissora de alienação fiduciária sobre novos imóveis, livres de quaisquer ônus ou gravames, desde que sejam previamente aprovados em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; ou (ii) a amortização extraordinária das Notas Comerciais, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e Encargos Moratórios aqui previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

2.10.4.7. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (i) da cláusula 2.10.3.8 acima, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 2.10.4 acima, a Devedora deverá enviar notificação à Emissora indicando novos imóveis à Emissora acompanhada (i) de



relatório de auditoria jurídica do(s) novo(s) imóvel(is) e dos respectivos proprietários, conforme padrão de mercado, elaborado por escritório de advocacia de renomada qualidade e reputação; e (ii) laudo de avaliação do(s) novo(s) imóvel(is), elaborados às expensas da Devedora.

2.10.4.8. A Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada na cláusula 2.10.4.7 acima, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a outorga do(s) novo(s) imóvel(is) em garantia.

2.10.4.9. Caso haja aprovação pela Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será celebrado novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou rerratificado o respectivo instrumento já celebrado, conforme o caso), de forma a constituir alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(is) oferecidos nos termos da cláusula 2.10.4.7 acima. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá ser concluído em até 60 (sessenta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que aprovar a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis) em garantia, ressalvada a prorrogação por uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, desde que a Devedora comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartório de registro de imóveis competente. Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não aprove a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis), ou caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo acima estabelecido, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, conforme o caso, amortizar extraordinariamente as Notas Comerciais, na forma da cláusula 6.2 do Termo de Emissão, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

2.10.4.10. Os custos incorridos com a celebração dos respectivos instrumentos de constituição de alienação fiduciária dos imóveis para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia e respectivos registros serão integralmente suportados pela Devedora ou, caso não o faça, pelo Patrimônio Separado, que deverá ser recomposto nos termos aqui previstos.

2.10.4.11. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (ii) da cláusula 2.10.4.6 acima, a Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, deverá amortizar extraordinariamente as



Notas Comerciais, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo devedor das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

2.10.4.12. Caso a Devedora descumpra suas obrigações de recomposição da Razão Mínima de Garantia, nos termos previstos no Termo de Emissão, tal descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, com o que a Devedora concorda plenamente.

2.10.5. Destinação dos Recursos da Venda do Imóvel e dos CEPAC: Até a integral quitação das Notas Comerciais, a totalidade dos recursos líquidos decorrentes da alienação do Imóvel e/ou dos CEPAC deverão ser destinados de acordo com a prioridade abaixo (“Casca de Pagamentos”), sendo certo que cada item da Casca de Pagamentos aplicável somente será pago caso existam recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.

- (i) pagamento de despesas do CRI incorridas e não pagas, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto, caso a Devedora não realize os aportes;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável, caso a Devedora não realize diretamente; e
- (iii) Amortização Antecipada Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso.

2.10.6. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos seus respectivos instrumentos constitutivos, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.11. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

### 3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

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

- (a) **Emissão**: 154ª (centésima quinquagésima quarta);
- (b) **Série**: Única;



- (c) **Quantidade de CRI:** 100.000 (cem mil);
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (g) **Juros Remuneratórios dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será acrescido do montante correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI, calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** na Data de Vencimento Final dos CRI, de acordo com a tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização;
- (i) **Taxa de Amortização:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento da remuneração devido em 29 de abril de 2026;
- (k) **Prêmio da Primeira Liberação:** excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da primeira integralização dos CRI, a Securitizadora deverá realizar o pagamento de prêmio aos Titulares dos CRI, no montante total de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento do prêmio (exclusive), o qual deverá ser comunicado a B3 com antecedência de 3 (três) dias úteis da data de realização do evento (“Prêmio da Primeira Liberação”);
- (l) **Prêmio da Segunda Liberação:** adicionalmente ao Prêmio da Primeira Liberação, o montante equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor da Segunda Liberação será retido na Conta do Patrimônio Separado, o qual será pago à Securitizadora, que, por conseguinte, fará o pagamento aos Titulares dos CRI dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento do prêmio (exclusive) (“Prêmio da Segunda Liberação”), sendo que o pagamento do Prêmio da Segunda Liberação aos Titulares dos CRI deverá ocorrer em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo desembolso.
- (m) **Regime Fiduciário:** Sim;



- (n) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;
- (o) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (p) **Data de Emissão:** 23 de março de 2026;
- (q) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (r) **Data de Vencimento:** 30 de março de 2027;
- (s) **Prazo de vencimento:** 372 (trezentos e setenta e dois) dias;
- (t) **Garantia flutuante:** Não há;
- (u) **Outras Garantias:** não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas no Termo de Emissão, qual sejam: o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de CEPAC;
- (v) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (w) **Revolvência:** Não há;
- (x) **Duration:** 1,014 anos;
- (y) **Código ISIN:** BRPVSCCRI933;
- (z) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (aa) **Local de Pagamento:** os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI;
- (bb) **Subordinação:** Não há;
- (cc) **Classificação ANBIMA:**



(i) **Categoria:** residencial (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);

(ii) **Concentração:** concentrado - os Créditos Imobiliários são integralmente concentrados na Devedora;

(iii) **Tipo de Segmento:** apartamentos (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);

(iv) **Tipo de Contrato com lastro:** valores mobiliários representativos de dívida (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);

(dd) **Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento:** Não há; e

(ee) **Existência de crédito não performado:** Não há.

3.2. **Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, sendo que ambos os sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, e que as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. **Oferta:** A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26º da Resolução CVM 160.

3.3.1. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e § 3º da Resolução CVM 160.

3.3.2. De acordo com os termos da Resolução CVM 160, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores consultados, bem como a data e a hora que foram consultadas e as apresentações e os materiais utilizados.

3.3.3. Os CRI serão integralizados pelos Investidores, conforme previsto no Documento de Aceitação da Oferta, em uma ou mais Data de Integralização, pelo Preço de Integralização, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que:



- (a) estão cientes de que a Oferta foi objeto de registro automático e não foi analisada pela CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (c) obteve exemplar do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições; e
- (d) são Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 30.

3.4. Regime de Distribuição: A Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços de colocação, após a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, bem como encaminhará à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: O encerramento da Oferta se dará com a subscrição de CRI equivalente a, no mínimo o Montante Mínimo da Oferta, ou pela totalidade dos CRI, por decisão do Coordenador Líder e/ou por decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme prevê o artigo 48 da Resolução da CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do artigo 86, II da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser negociados em mercados regulamentados, podendo a revenda ser destinada livremente entre Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta e, depois de decorridos 12 (doze) meses da data de encerramento da Oferta, entre investidores do público investidor em geral, desde que cumpridos os requisitos previstos nos §9º e §10º do artigo 33 e o parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60.

3.6.1. Não há restrição à negociação dos CRI entre Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

3.7. Distribuição Parcial: Os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, conforme previsto no artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) (“Montante Mínimo” e “Distribuição Parcial”, respectivamente). Em atendimento ao disposto no Artigo 71 da Resolução CVM 160, a Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.7.1. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores podem, no ato da subscrição dos CRI, por meio do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão a que



haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.

3.7.2. Diante da hipótese prevista acima, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade dos CRI efetivamente distribuída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

3.7.2.1. Fica expressamente estabelecido que o Montante Mínimo não implica, em nenhuma hipótese, garantia firme de colocação ou compromisso de subscrição por parte do Coordenador Líder, não configurando qualquer obrigação, responsabilidade ou garantia por parte da Securitizadora quanto à efetiva colocação, subscrição ou integralização dos valores mobiliários objeto da Oferta.

3.8. Registro perante a ANBIMA: A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas e nos termos dos artigos 15, 16, 18, 19 e 20, conforme aplicáveis, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, no prazo máximo de 7 (sete) dias a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

3.9. Formador de Mercado: Nos termos Código ANBIMA, a Emissora recomendou formalmente à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

#### 4. Subscrição, integralização e titularidade dos CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Documento de Aceitação da Oferta pelo Investidor.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional pelo Preço de Integralização. A integralização dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

4.3. Ágio ou Deságio: Os CRI não poderão ser subscritos com ágio ou deságio.

4.4. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.



4.5. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

## 5. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização

5.1. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J - valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb - Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento dos CRI ou da última amortização ou incorporação de Juros Remuneratórios, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

onde:

Fator DI - produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde,

n - número de Taxas DI over utilizadas;

k - número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n; e



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

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

onde:

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

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

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

Onde:

Spread - 3,000 (três inteiros)

dup - número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

- (a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (b) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (c) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (e) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e



- (f) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 26, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 19 pela B3, pressupondo-se que os dias 19, 20, 21, 22, 25 e 26 sejam Dias Úteis, e os dias 23 e 24 não sejam Dias Úteis.

5.1.1. Relativamente aos Juros Remuneratórios, caso, em uma data de pagamento dos Juros Remuneratórios, a Taxa DI ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-la, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis (i) contados do primeiro Dia Útil seguinte aos 10 (dez) dias consecutivos em que a Taxa DI não tenha sido divulgada ou (ii) da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição à Taxa DI, convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para definição do novo parâmetro e, conseqüentemente, para cálculo dos Juros Remuneratórios. Caso a Taxa DI ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial dos titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

5.1.1.1. A Devedora poderá participar da Assembleia Especial acima prevista, ocasião em que poderá se manifestar acerca do novo parâmetro escolhido na respectiva Assembleia Especial.

5.1.1.2. Caso a Devedora, a seu exclusivo critério, não concorde com o novo parâmetro definido na Assembleia Especial acima prevista, poderá optar por resgatar antecipadamente as Notas Comerciais e, conseqüentemente, os CRI, observada a necessidade de notificação à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação ao evento, sem acréscimo de penalidades ou prêmios em desfavor da Devedora, observadas as disposições aplicáveis ao resgate antecipado previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável no resgate das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

5.2. Forma de cálculo das parcelas de Amortização dos CRI: O cálculo das parcelas de Amortização dos CRI será realizado da seguinte forma:



$$Aai = (VNb \times Tai)$$

Onde,

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

VNb - conforme definido anteriormente.

Tai - taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - Tai” do cronograma constante do Anexo II do presente Termo de Securitização.

5.3. Forma de cálculo das parcelas brutas de pagamento dos CRI: O cálculo da parcela bruta dos CRI (PMT) será realizado da seguinte forma:

$$PMTi = Aai + J$$

onde,

PMTi - valor da i-ésima parcela dos CRI.

Aai - conforme definido anteriormente.

J - conforme definido anteriormente.

5.4. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de Pagamento dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI.

5.7. Ocorrendo impuntualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no recebimento dos Créditos Imobiliários; ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio,



exclusivamente em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela dos CRI, apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão dos Créditos Imobiliários, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento, sendo certo que em nenhuma hipótese a Securitizadora poderá se beneficiar de tal prerrogativa para fins de retenção de valores decorrentes de Encargos Moratórios. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior (“Atrasos de Terceiros”). Em caso de impontualidade, a Securitizadora se compromete a divulgar um Comunicado, exclusivamente para fins de publicidade, informando sobre a ocorrência e as medidas adotadas para regularização do débito.

## **6. Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Obrigatória, Resgate Antecipado Obrigatório e Vencimento Antecipado**

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou (b) qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado a ser prevista nas Notas Comerciais.

6.2. Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais: A Devedora poderá, a qualquer tempo, mediante prévia comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido, (a) obrigatoriamente em conjunto e, de forma proporcional, amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista neste Termo de Securitização (“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais” ou (b) resgatar antecipadamente a integralidade das Notas Comerciais e “Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”) sendo certo que a Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento.

6.2.1. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, ou o resgate antecipado total dos CRI, mediante notificação à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência (“Resgate Antecipado Facultativo”).

6.3. Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Obrigatório: Nas hipóteses previstas nas cláusulas 5.3.3.6, 5.3.3.11 e 5.6 do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar (i) a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, até o limite de 98% (noventa e oito por cento), sendo que a Emissora utilizará tais recursos para realizar a amortização extraordinária



obrigatória dos CRI (“Amortização Extraordinária Obrigatória”); ou (ii) o resgate antecipado das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado, sendo que a Emissora utilizará tais recursos para realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI (“Resgate Antecipado Obrigatório”)

6.4. Vencimento Antecipado das Notas Comerciais: A Emissora poderá considerar vencida as Notas Comerciais nas hipóteses previstas na cláusula 6.4.1 abaixo, ocasião em que a Devedora deverá realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI.

6.4.1. São eventos caracterizadores de vencimento antecipado das Notas Comerciais os seguintes (“Evento de Vencimento Antecipado”):

- (a) não pagamento, pela Devedora e/ou pela Avalista, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão, bem como com relação aos demais Documentos da Operação, não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;
- (b) falta de cumprimento pela Devedora e/ou Avalista, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias corridos, contados do envio de aviso escrito, encaminhado pela Emissora em meio físico ou via correio eletrônico (*e-mail*);
- (c) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (d) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou pela Avalista, ou qualquer procedimento análogo que venha a substituir os listados neste item e/ou ser criado por lei, incluindo, mas não se limitando a, pedido cautelar para sustação de pagamento;
- (e) requerimento de falência pela ou contra a Devedora e/ou a Avalista não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora e/ou da Avalista, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- (f) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou contra a Avalista, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões) com relação à Devedora, e R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) com relação à Avalista, salvo se o protesto tiver



sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pela Avalista, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência;

- (g) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial do Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou da Avalista oriundas do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (h) se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou da Avalista, contidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora, a qualquer título;
- (i) inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou da Avalista, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Devedora e/ou R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para o Avalista, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, salvo se a Devedora comprovar, até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora e/ou pela Avalista;
- (j) vencimento antecipado de qualquer dívida, financiamento e/ou outro instrumento financeiro firmado pela Devedora e/ou pela Avalista com qualquer terceiro, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Devedora e/ou R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Avalista, observados eventuais prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos ou caso referido vencimento antecipado, independentemente do valor, possa comprovadamente vir a prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações da Devedora e/ou da Avalista decorrentes do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, salvo se comprovado pela Devedora, em até 15 (quinze) dias contados da data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (k) não pagamento pela Devedora e/ou pela Avalista de condenação decorrente de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou contra a Avalista, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Devedora e/ou R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Avalista, ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;



- (l) alteração do estatuto social da Devedora e/ou da Avalista que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora e/ou da Avalista em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Eminente e/ou da Avalista previstas no Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- (m) transformação do tipo societário da Devedora, salvo se previamente autorizado pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial dos titulares dos CRI;
- (n) cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou da Avalista, sem que haja a prévia autorização da Emissora com base em decisão dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;
- (o) caso (i) qualquer das Garantias se torne ineficaz, insuficiente, inexecutável ou inválida, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação; (ii) seja constituído qualquer ônus ou gravame sobre as Garantias que não esteja previsto no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e que, em caso de ônus ou gravame involuntário, não seja cancelado, ou seus efeitos não sejam suspensos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência da constituição do ônus ou gravame involuntário em questão; ou (iii) ocorra qualquer evento que afete materialmente as Garantias, sua formalização ou registro, ou ainda cumprimento das disposições relevantes contidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e as Garantias materialmente afetadas não sejam substituídas ou complementadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC, quando razoavelmente solicitado pela Emissora, de boa-fé, justificadamente e por escrito, até 30 (trinta) dias a contar da data da referida solicitação;
- (p) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda (i) pela Devedora e/ou pela Avalista, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou (ii) pelos atuais acionistas controladores da Devedora e/ou da Avalista que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou da Avalista de cumprirem suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- (q) sem que haja prévia autorização da Emissora, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Avalista, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais (“Grupo Borenstein”) deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Avalista, sendo certo que esta hipótese não será considerada



como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Avalista, de forma direta ou indireta, desde que (i) tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Avalista, (ii) o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Avalista, e (iii) o Grupo Borenstein continue a exercer o “Poder de Controle” da Avalista, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;

- (r) inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Emissora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;
- (s) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pela Avalista, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou da Avalista de cumprirem suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (t) questionamento judicial pela Devedora e/ou pela Avalista de quaisquer termos e condições do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- (u) seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou da Avalista, nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou da Avalista de cumprir com suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) caso seja verificado o desenquadramento da Razão Mínima de Garantia e a Emitentem não realize a constituição de novas garantias no prazo e nas condições da cláusula 2.10.4 e seguintes do Termo de Emissão;
- (w) penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, incluindo, mas não se limitando a, restrições decorrentes de execuções fiscais;
- (x) a não apresentação, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de emissão do Termo de Emissão, do comprovante de registro da Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o RGI Competente, por meio da apresentação da certidão de matrícula atualizada do Imóvel, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por 30 (trinta) dias, em caso de emissão de exigência pelo cartório RGI Competente, desde que diligentemente cumprida;



- (y) a não apresentação, no prazo previsto nos Documentos da Operação, do comprovante de registro do Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC perante o cartório de registro de títulos e documentos competente, bem como do registro da referida garantia sobre os CEPAC na B3;
- (z) aplicação dos recursos oriundos das Notas Comerciais em desconformidade com a destinação de recursos prevista no Termo de Emissão.

6.4.2. A Devedora obrigou-se a notificar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado de que tenha ciência e estejam listados nas cláusulas acima. Adicionalmente, a Devedora obrigou-se a enviar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, a partir de 6 (seis) meses a contar da emissão das Notas Comerciais, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, conforme o caso, sendo que o eventual descumprimento do dever de comunicar, pela Devedora, não impedirá a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, de exercerem os poderes e as faculdades decorrentes dos Documentos da Operação.

6.4.3. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima, deverá ser convocada, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme estabelecido neste Termo de Securitização, assembleia especial dos titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, observadas as regras e quóruns para convocação e instalação da referida assembleia, bem como para deliberação dos titulares dos CRI, descritas neste Termo de Securitização.

6.4.4. Na hipótese: (i) de não instalação da assembleia especial dos titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, mencionada na cláusula acima, por falta de quórum; ou (ii) em caso de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

6.5. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, conforme previstos no Termo de Emissão, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, conforme ordem de pagamentos prevista na cláusula 8.9 deste Termo de Securitização.

6.6. Qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI decorrente de amortizações extraordinárias ou resgate antecipado das Notas Comerciais deverá ocorrer sempre em uma Data de Pagamento dos CRI, observado que a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais



deverá ser precedida de prévia comunicação, pela Devedora, com antecedência mínima prevista no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação e ocorrer em uma Data de Pagamento das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão).

6.7. Em qualquer hipótese de pré-pagamento CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o próximo pagamento, um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável (“Cronograma Atualizado”), sendo que o Cronograma Atualizado deverá ser considerado como vigente a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário dos CRI e atualização na B3. Adicionalmente, caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a Emissora deverá informar imediatamente a B3.

## 7. Obrigações da Emissora

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, ainda, a:

- (a) disponibilizar em seu *website*, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
- (b) disponibilizar em seu *website*, em até 3 (três) meses após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (c) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, disponibilizar em seu *website*, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta, conforme Resolução CVM 17, bem como cópia da declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social atestando, com base nas informações e/ou nos documentos que forem apresentados à Emissora: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência



de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;

- (f) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e em 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem, enviar à CVM e disponibilizar em seu *website*, informe mensal para cada emissão, nos moldes previstos no Suplemento E à Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;
- (g) disponibilizar em seu *website* cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (h) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para este os registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (i) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (j) disponibilizar em seu *website* todos os fatos relevantes acerca da Oferta e da própria Emissora;
- (k) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (l) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (m) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação ou banco liquidante da Oferta;
- (n) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;



- (o) 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;
- (p) 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;
- (q) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (r) 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;
- (s) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (t) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;
- (u) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (v) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (w) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários; e



- (x) cooperar com o Agente Fiduciário dos CRI para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante o presente Termo de Securitização, na forma do inciso vii do artigo 17 da Resolução CVM 60.

7.1.1. A Emissora, neste ato, declara que:

- (a) é uma sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) na Data de Integralização dos CRI, será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
- (e) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora e da Avalista, os Créditos Imobiliários representados pela CCI 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 o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;



- (g) os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (h) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas
  - (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos;
  - (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
  - (c) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora;
  - (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (l) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (m) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora, ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (n) possui todas as autorizações exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (o) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (p) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;



- (q) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (r) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Normas Anticorrupção e da Lei 12.529, sem prejuízo das demais normas anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI;
- (s) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; (b) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (c) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (t) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta;
- (u) não tem conhecimento de que haja conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores; e
- (v) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia ou de registro de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam custodiados ou registrados em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação.



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

## 8. Regime Fiduciário, administração do Patrimônio Separado e prioridade nos pagamentos

8.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei nº 14.130, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) as Garantias; e (iii) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

8.3.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.3 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estará sujeito à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado: A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que terá como término o dia 31 de dezembro de cada ano.

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

8.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos



pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.7.1. A taxa de administração será devida mensalmente pelo Patrimônio Separado e paga conforme previsto na cláusula 12.1, item (i)(b) abaixo.

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

8.8. Custódia do Lastro: A Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante.

8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou da execução das Garantias, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada das Notas Comerciais, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas em aberto e devidas no respectivo mês;
- (ii) constituição ou recomposição do Fundo de Despesas, caso não tenham sido recomposto pela Devedora, conforme aplicável;
- (iii) pagamento de eventuais Encargos Moratórios devidos no âmbito das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI;
- (iv) pagamento de eventuais Juros Remuneratórios devidos e não pagos pela Devedora nas respectivas Datas de Pagamento anteriores;
- (v) pagamento dos Juros Remuneratórios vincendos no respectivo mês, de acordo com o cronograma constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização; e
- (vi) pagamento da Amortização dos CRI, nos termos do Anexo II do presente Termo de Securitização.

8.10. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência dolosa ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado. Caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização. A Assembleia Especial deverá ser convocada



em até 15 (quinze) dias, sendo certo que a assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias. A Assembleia Especial será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação. Nesta Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas quanto à liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos da Lei 14.130, a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora.

8.10.1. Na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a manter a Emissora indene caso venha a receber questionamento e/ou multa sancionatória da CVM por desatendimento de obrigações para as quais precisa obter informações e/ou documentos com as demais partes que firmam os Documentos da Operação, sendo devido o ressarcimento tão logo a Devedora seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

8.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, poderão ser aplicados, a pedido da Devedora, nos termos previstos na cláusula 8.12 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.11.1. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

8.12. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, a título do Fundo de Despesas e quaisquer outros fundos que venham a ser criados 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”).

8.12.1. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos da cláusula 8.12 acima deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos 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 e/ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, a que título for.

8.12.2. 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 má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

## 9. Agente Fiduciário dos CRI

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

9.2. Declarações do Agente Fiduciário dos CRI: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (e) verificará a veracidade das informações relativas às Garantias (observado o quanto disposto no item V dos Fatores de Risco) e aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a exequibilidade, observado que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC e os atos societários de aprovações de outorgas das Garantias, conforme necessários, deverão ser registrados respectivamente nos competentes RGI Competente, Cartório de RTD e na B3 nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e conseqüente excussão caso a condição acima não seja implementada;
- (f) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitados à Emissora;
- (g) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (h) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (i) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (j) presta serviços de Agente Fiduciário dos CRI nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (k) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI;
- (l) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (m) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação,



que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e

- (n) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Securitizadora a solicitação de renovação anual desta declaração.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário dos CRI: Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (d) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (e) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (g) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;



- (h) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (m) convocar, quando necessário, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (n) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (p) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (r) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;



- (s) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (t) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de um evento de resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
- (u) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (w) cooperar com o fornecimento das informações que forem necessárias para que a Emissora possa atender, no que couber, às regras da Resolução CVM 60, em especial quanto ao envio à Emissora do relatório anual de Agente Fiduciário dos CRI; e
- (x) na forma do artigo 27, § 5º da Lei 14.430, responder pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

9.3.1. Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, conforme em vigor, fica acordado que o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar as Garantias, a qualquer momento, sem exigência de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, também sendo permitida a utilização de laudo de avaliação contratado pela Devedora.

9.4. **Remuneração do Agente Fiduciário:** Serão devidas e pagas ao Agente Fiduciário as remunerações conforme previstas na cláusula 12.1, item (ii) abaixo.

9.5. **Substituição do Agente Fiduciário dos CRI:** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.



9.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.5 acima, a Emissora poderá realizar a sua convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI ou nomear substituto provisório.

9.6. Destituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, 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 dos CRI em Circulação; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514 ou das incumbências mencionadas na cláusula 9.3 acima, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O Agente Fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da cláusula 9.5, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.8. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.8.1. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

9.8.2. Juntamente com a comunicação do item 9.8.1 acima, devem ser encaminhadas pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM nº 17.

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



9.10. **Validade das manifestações:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

9.11. **Atuação Vinculada:** O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

## 10. Liquidação do Patrimônio Separado

10.1. **Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pela Garantias e pelos



recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias contados da ciência do disposto na cláusula 10.1 acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na forma das cláusulas abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A instalação será mediante a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

10.2.1. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Securitizadora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos a deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; ou
- (iii) em qualquer hipótese deliberada em Assembleia Especial.

10.2.2. Na hipótese prevista no item (i) acima, deverão ser observadas as cláusulas 8.10 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.3. Na hipótese prevista no item (ii) acima, deverão ser observadas as cláusulas 10.1, 10.2, 10.2.4 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.4. A deliberação pela liquidação do Patrimônio separado será válida por maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes, sendo que o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado é de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.



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

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

10.4.1. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI em Circulação, mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em razão da emissão dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

10.4.3. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.4.4. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.



## 11. Assembleia Especial

11.1. Assembleia Especial dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.1.1. Aplicar-se-á Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

11.2. Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Prazo e Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 acima, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

11.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet ([www.provinciassecritizadora.com.br](http://www.provinciassecritizadora.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o artigo 26, o parágrafo 5º do artigo 44, o artigo 45, o inciso IV “b” do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, e o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

11.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

11.3.3. Especificamente nos casos de Assembleias Especiais convocadas para definição de um novo parâmetro em substituição à Taxa DI, conforme previsto na cláusula 5.1.1 e seguintes deste Termo de Securitização, em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na primeira convocação, deverá ser convocada nova Assembleia Especial em data diversa e, na segunda convocação, não havendo quórum de instalação e/ou deliberação, segundo os critérios



constantes deste Termo de Securitização, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, pela Devedora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima ou da data em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima deveria ser instalada, em segunda convocação, sob pena de, em não o fazendo, a Devedora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável no resgate das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

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

11.3.5. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI 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 na cláusula 11.3.6 abaixo.

11.3.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, § 1º Resolução CVM 60.

11.4. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

11.5. Instalação: Exceto de previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares dos CRI presentes.

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

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



de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação.

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

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

11.7.3. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Investidores será considerada como abstenção.

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

11.8. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação.

11.9. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

11.10. Prestação de Informações: Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

11.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.



11.12.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(a)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; **(f)** aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou **(h)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são os legais e estão previstos neste Termo de Securitização.

11.13. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.14. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

11.15. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.



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

## 12. Despesas da Emissão

12.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade da Devedora, a serem suportadas pelo Patrimônio Separado em caso de inadimplência ou mora por parte da Devedora:

- (i) Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) à (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:
  - (a) pela Emissão dos CRI e pela distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
  - (b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.950,00 (três mil e novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;
  - (c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI; (c.2) R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas; (c.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R\$ 200,00 (duzentos reais) por 2ª via de termo de quitação emitido pela Securitizadora; (c.5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por



celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira e (c.6) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações; (c.7) na hipótese de a Oferta contemplar mais de um cronograma de distribuição, será devido: (c.7.i) o valor de R\$ 2.000,00, caso o público-alvo seja composto por investidores profissionais; ou (c.7.ii) o valor de R\$ 5.000,00, caso o público-alvo seja composto por investidores qualificados ou pelo público em geral; e (c.8) caso ocorra alteração na estrutura original que deu origem a proposta, tal como inclusão de séries adicionais e/ou reabertura de série, será cobrado por série adicional e/ou reabertura o equivalente à 50% (cinquenta por cento) do valor de fee de emissão, e também do valor da administração do patrimônio separado, se aumentarem os controles em relação ao que foi contratado originalmente para contemplar o serviço adicional;

- (d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta deste ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, 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 “(b)” e “(c)” acima serão acrescidas do ISS, da CSLL, do PIS, do COFINS, do IRRF, do IBS, do CBS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
  - (f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, 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 ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:
- (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
  - (b) parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) cada, sendo a primeira parcela na mesma data de pagamento da parcela descrita no item (a) acima dos anos subsequentes,



até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Caso a Emissão dos CRI seja desmontada, a primeira parcela mencionada no item (a) acima será devida pela Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão;

- (c) parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) pela verificação da Destinação de Recursos, nos termos deste Termo de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2026, a segunda em 31 de dezembro de 2026 e as demais a cada semestre, sendo que as parcelas serão devidas até o cumprimento integral da Destinação de Recursos, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “(c)” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar;
- (d) caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão dos CRI ou reestruturação das condições da Emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões e/ou *conference call*, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta 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 dos CRI em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, 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 dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;
- (e) os valores devidos no âmbito dos subitens “(a)” a “(c)” acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS 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*;

- (f) 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*;
- (g) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará(ão) ao Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (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 ou pela 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 dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI,



decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários 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; e

(h) caso a Emissão seja desmontada, a primeira parcela mencionada no item (a) acima será devida pela Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão.

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

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos 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) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

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

(iv) Remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI. A remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão



acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

- (v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI, no montante equivalente a R\$ 282,00 (duzentos e oitenta e dois reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (vii) Remuneração do Agente de Monitoramento: A remuneração ao Agente de Monitoramento (conforme definido abaixo), a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), por Relatório de Acompanhamento, a ser paga mensalmente, acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;
- (viii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:
- (a) pelo registro das Notas Comerciais, será devido o valor único de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
  - (b) pela escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas anuais o valor anual de R\$ 3.000,00 (três 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, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;



- (c) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS 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*;
- (d) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Nota Comercial, caso o Escriturador das Notas Comerciais ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
- (e) o Escriturador das Notas Comerciais possui o “*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação*” registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo - SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização; e
- (f) o Escriturador das Notas Comerciais poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador das Notas Comerciais para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador das Notas Comerciais ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.
- (ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis



contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

- (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 dos Titulares dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (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 dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;
- (xii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xiii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia Especial dos Titulares dos 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, da CVM e da Anbima (conforme definido no Termo de Securitização), 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 Securitizadora;
- (xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;



- (xix) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constringências judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constringências nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (xx) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no 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 dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

12.2. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, modificação das condições dos CRI, assim entendida, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 12.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.2.1. O aporte de recursos deverá ser realizado pelos Titulares dos CRI na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail, independente da realização de Assembleia Especial.

12.2.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, bem como a fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independentemente da realização ou aprovação em Assembleia Especial.

12.2.3. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberar sobre a realização de aporte pelos Titulares dos CRI ao Patrimônio Separado e/ou a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que na referida liquidação deverá ser considerado o direito dos prestadores de serviço ao recebimento dos valores a eles devidos sendo determinado o seu pagamento ainda que mediante dação em pagamento de direitos creditórios.



12.3. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

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

12.3.2. Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.3 e 12.3.1 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

12.4. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando à remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.



12.4.1. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

### 13. Tratamento tributário aplicável aos Investidores

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

13.2. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04.

13.2.1. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

13.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

- (a) Sujeição dos rendimentos ao IRRF, mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:
- (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
  - (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
  - (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e
  - (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).



- (b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo IRPJ e a base de cálculo do CSLL da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- (c) com relação à contribuição ao PIS e ao COFINS, rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718/98, com a redação dada pela Lei nº 12.973/14, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941/09) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426/15).
- (d) no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

13.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, 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 também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

13.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

13.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):



- (a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- (c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

13.7. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/TVM”) incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e meio por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

## 14. Publicidade

14.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet ([www.provinciasecuritizadora.com.br](http://www.provinciasecuritizadora.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

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

## 15. Registro do Termo de Securitização

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos serão registrados na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.



## 16. Notificações

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

se para a Emissora:

### **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

CEP: 04.571-925, São Paulo - SP

At.: Monica Fujii / Roberto Saka

Telefone: +55 (11) 5198-2888

E-mail: [monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br](mailto:monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br) /  
[middle\\_office@provinciasecuritizadora.com.br](mailto:middle_office@provinciasecuritizadora.com.br) (esse último para preço unitário do ativo)

se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar,

Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Ana Eugênia de Jesus Souza

Telefone: (11) 3030-7177

e-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação) /  
[vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br) (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações).

16.2. 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 de plataforma digital 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.

16.3. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.



16.3.1. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI.

16.4. Exceto pelas obrigações assumidas neste Termo de Securitização que estabeleçam formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, deverão ocorrer exclusivamente por meio da plataforma VX Informa.

16.4.1. Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu *website* (<https://vortex.com.br>), em que é necessário acessar o *site* <https://portal.vortex.com.br/register> para solicitar o acesso ao sistema.

## 17. Riscos

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, e se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados à Devedora, à Emissora, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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



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

- (b) **Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.
- (c) **Risco de Concentração de Crédito da Operação:** O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas no Termo de Emissão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.
- (d) **Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo considerar, ainda, a restrição de negociação para os investidores qualificados e para o público investidor em geral, conforme disposto na Resolução CVM 160, devendo, deste modo, estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.
- (e) **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, disciplina 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 deles decorrentes 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 Titulares 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.

- (f) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta 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, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- (g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, os Titulares dos CRI poderão ser impactados pela possibilidade de a Emissora estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (h) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A atuação da Emissora como companhia securitizadora depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, os CRI.
- (i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.



- (j) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.
- (k) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.
- (l) Risco referente a Súmula 176 STJ. O STJ publicou a Súmula nº 176, que enuncia que é “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP” e que, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI na Emissão ser questionada.
- (m) 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, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. 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 e/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.

- (n) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (o) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (p) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Adicionalmente, nos termos das Notas Comerciais, a Devedora assumiu a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente a IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida no Termo de Emissão. Caso esse tributo não seja pago pela Devedora, a cobrança poderá ser feita do Patrimônio Separado.
- (q) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços e o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- (r) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.



- (s) Risco de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais: Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo e/ou da ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pelas Notas Comerciais na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (t) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, considerando, ainda, a ausência de fundos de despesas ou de reserva no âmbito desta Operação de Securitização, 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 da cláusula 12.3 desse Termo de Securitização.
- (u) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (v) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, à Avalista e ao Imóvel, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora ou da Avalista; (3) dos sócios/acionistas da Devedora; (4) do balanço patrimonial da Devedora e da Avalista, e/ou (5) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (w) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (v) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação



de fatos, incluindo, mas sem limitação, procedimentos judiciais e administrativos, débitos fiscais, trabalhistas e/ou ambientais, que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

- (x) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Emitente e contra o Avalista: no âmbito da auditoria jurídica da Devedora e do Avalista realizada por conta da Emissão, foram solicitadas certidões de distribuição de processos judiciais e protestos, as quais foram apresentadas pela Devedora e pelo Avalista indicando a existência de ações cíveis, fiscais, federais e trabalhistas. Recomenda-se aos Titulares dos CRI que seja realizada avaliação independente das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e do Avalista, a fim de atestar sua solvabilidade, em especial, em relação à Emissão. Caso os demandantes das ações existentes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora e o Avalista, podendo impactar também na capacidade da Devedora e do Avalista de realizarem o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI e/ou as Garantias constituídas no âmbito da Emissão.
- (y) Risco relacionado às Garantias: Na presente data, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de CEPAC não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os respectivos contratos e seus documentos acessórios não foram registrados nos cartórios competentes e/ou na B3, conforme o caso. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e no Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias e de órgãos públicos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Adicionalmente, a Alienação Fiduciária de Imóvel tem como objeto a propriedade superveniente do Imóvel. A alienação superveniente de imóvel foi uma possibilidade trazida pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. Tendo em vista que se trata de uma legislação recente, ainda não existe uma jurisprudência consolidada sobre o assunto, o que pode gerar dificuldades em um eventual cenário de execução.

- (z) Risco relacionado a não constituição das Garantias. Na data de assinatura deste Termo de Securitização (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) a Cessão Fiduciária de CEPAC; não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos ainda não foram assinados e registrados nos cartórios competentes, a Fiança ainda não foi outorgada e os atos de aprovação, que aprovaram as referidas garantias não se encontram arquivados perante a junta comercial competente. Ademais, no caso dos contratos de Garantia uma vez assinados, os prazos para obtenção dos referidos registros encontrar-se-ão especificados nos respectivos



instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas Garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas Garantias, caso os registros acima não sejam implementados.

- (aa) Risco de insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóvel pela ausência de Laudo de Avaliação. Uma vez que o valor atribuído ao Imóvel, para fins de liquidação forçada em leilão público no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não foram obtidos a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que os Imóveis efetivamente possuem o valor de liquidação que lhe foram atribuídos, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído aos Imóveis não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.
- (bb) Risco Relacionado à Cessão Fiduciária de CEPAC. Parte das garantias da operação é composta pelos CEPAC, cuja efetividade depende de sua adequada formalização, registro e condições de negociação. A eventual vinculação dos CEPAC ao Empreendimento Alvo, bem como sua liquidez limitada, pode dificultar sua realização. Em caso de excussão, não há garantia de que a venda dos CEPAC ocorrerá em condições favoráveis ou suficientes para a quitação integral das obrigações garantidas. Adicionalmente, alterações regulatórias ou nas condições da operação urbana consorciada podem impactar negativamente o valor e a negociabilidade dos CEPAC.
- (cc) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.
- (dd) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como a CVM, o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.



- (ee) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de Juros Remuneratórios relacionados às Notas Comerciais serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento de Juros Remuneratórios das Notas Comerciais. No mesmo sentido, todos os pagamentos relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor dos Juros Remuneratórios dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.
- (ff) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.
- (gg) Distribuição Parcial dos CRI: Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação do Montante Mínimo. Neste caso, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das partes envolvidas na Emissão e na Oferta ou de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação do Montante Mínimo pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à hipótese de colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.
- (hh) Restrição à negociação: Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e não poderão ser vendidos no mercado secundário para o público investidor em geral, tendo em vista que Oferta não atende aos requisitos dos §9º e §10º do artigo 33 e do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.
- (ii) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## 18. Disposições finais



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

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

18.3. O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

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

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

## 19. Classificação de risco

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

## 20. Assinatura Eletrônica

20.1. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de



2020, conforme em vigor, na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, conforme em vigor, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

20.2. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este Termo de Securitização 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 Termo de Securitização, bem como os demais efeitos produzidos por este Contrato desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.

## 21. Foro

21.1. Foro: As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

21.2. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato, de forma eletrônica, dispensada a presença de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo/SP, 23 de março de 2026.

*(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)*

*(as assinaturas seguem na próxima página)*



(Página de assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 154ª (centésima quinquagésima quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Hesa 159 - Investimentos Imobiliários S.A.)

---

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

Emissora

Nome: Letícia Viana Rufino

CPF: 332.360.368-00

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

---

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

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Juliana Maria de Medeiros

CPF: 469.893.308-05

E-mail: [jmm@vortex.com.br](mailto:jmm@vortex.com.br)

Nome: Ana Clara Dória Lourenço

CPF: 426.687.178-33

E-mail: [adl@vortex.com.br](mailto:adl@vortex.com.br)

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



## ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 154ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 23 DE MARÇO DE 2026

### Características dos Créditos Imobiliários

#### CCI

LOCAL E DATA DE EMISSÃO: cidade de São Paulo, estado de São Paulo	São Paulo - SP, 23 de março de 2026.	
Nº 28517	Série: Única	Tipo: Integral

<b>1. EMITENTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º Andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 17.617.046/0001-57					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia					
CEP	08780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

<b>3. TÍTULO</b>					
As 100.00 (cem mil) notas comerciais, com garantias reais, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais”), emitidas nos termos do “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Hesa 159 - Investimentos Imobiliários S.A.</i> ”, celebrado entre a Devedora e a Emitente em 23 de março de 2026 (conforme aditado de tempos em tempos, “ <i>Termo de Emissão</i> ”).					

<b>4. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Av. Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos nº 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90450-085	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS



## 5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)

## 6. IMÓVEL LASTRO

6.1. Imóvel objeto dos Créditos Imobiliários: o imóvel objeto da matrícula nº 415.699 do 11º Cartório de Imóveis de São Paulo/SP localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida João Dias, 2.426 e Avenida das Nações Unidas, no 29º Subdistrito de Santo Amaro - Santo Amaro, CEP 04724-003.

## 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Quantidade de Notas Comerciais:	100.000 (cem mil) Notas Comerciais.
Data de Emissão:	23 de março de 2026.
Prazo Total:	371 (trezentos e setenta e um) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Total:	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, <i>over</i> extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet ( <a href="http://www.b3.com.br/pt_br">http://www.b3.com.br/pt_br</a> ) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista no Termo de Emissão.

Data de Vencimento Final:	29 de março de 2027 (“ <u>Data de Vencimento das Notas Comerciais</u> ”).
Encargos Moratórios:	Em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida, de forma imediata, independente de notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios: <b>(a)</b> juros de mora 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 <b>(b)</b> multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou da Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento das Notas Comerciais, conforme previsto no Anexo II do Termo de Emissão.
Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensal e sucessivamente, pela Devedora, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Emissão, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	Na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: <b>(a)</b> Garantia Fidejussória (conforme definido no Termo de Emissão); <b>(b)</b> Alienação Fiduciária Superveniente de Imóvel (conforme definido no Termo de Emissão); e <b>(c)</b> Cessão Fiduciária de CEPAC (conforme definido no Termo de Emissão).

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



## ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 154ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 23 DE MARÇO DE 2026

### Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Emissão	23/03/2026	1.000,00	0,0000%	-	-
1	29/04/2026	1.000,00	0,0000%	Sim	Não
2	28/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim	Não
3	29/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim	Não
4	30/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim	Não
5	28/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim	Não
6	29/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim	Não
7	29/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim	Não
8	27/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim	Não
9	30/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim	Não
10	28/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim	Não
11	25/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim	Não
12	30/03/2027	0,00	100,0000%	Sim	Não

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



### ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 154ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 23 DE MARÇO DE 2026

#### Declaração da Emissora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07 (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única da sua 154ª (centésima quinquagésima quarta) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que **(a)** verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 154ª (Centésima Quinquagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Hesa 159 - Investimentos Imobiliários S.A.*” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”); e **(ii)** foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre **(a)** os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização); **(b)** pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); **(c)** os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); **(d)** as Notas Comerciais foram devidamente subscritas pela Emissora; e **(e)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (d), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

São Paulo/SP, 23 de março de 2026.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Letícia Viana Rufino



CPF: 332.360.368-00

E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br



## ANEXO IV

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 154ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 23 DE MARÇO DE 2026**

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

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020  
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira  
Número do Documento de Identidade: 62.154-710-4  
CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 154ª  
Número da Série: Única  
Emissor: Companhia Província de Securitização  
Quantidade: 100.000 (cem mil)  
Espécie: N/A  
Classe: Única  
Forma: Escritural e nominativa

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de Agente Fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM e B3 no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 23 de março de 2026.



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

---

Nome: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira

CPF: 052.718.287-78

E-mail: lc@vortex.com.br

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

## ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 154ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 23 DE MARÇO DE 2026

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

Tip o	Emissor	Có-digo IF	Código ISIN	Valor	Quan-tidade	Remu-neração	Emi-ssã o	Sé-rie	Data de Emis-são	Ven-ci-mento	Apelido	Inadimple-mento no Período	Garantias
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0612532	BRPVS CCRI0K7	32400000	32400	IPCA + 7,5000 %	3	20	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0705977	BRPVS CCRI0L5	8100000	81000	IPCA + 7,5000 %	3	21	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21B0591574	BRPVS CCRI0S0	32000000	32000	IPCA + 8,5000 %	3	29	15/02/2021	21/03/2041	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1318883	BRPVS CCRI1Q2	36900000	36900	CDI + 5,5000 %	16	1	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Ti p o	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remu- neração	Emi- ssã o	Sé- rie	Data de Emi- são	Ven- ci- ment o	Apelido	Inadimple- mento no Período	Garantias
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	22H1 31985 5	BRPVS CCRI1R 0	43100 000	4310 0	CDI + 5,5000 %	16	2	18/08/ 2022	26/08/ /2027	GAFISA ES- TOQUE TER- RENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	23K00 20405	BRPVS CCRI30 5	70000 000	7000 0	CDI + 2,0000 %	38	Ú N I C A	09/11/ 2023	28/11/ /2030	GENIAL (ALUGUEL)	Adimplente	N/A
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24D2 94408 8	BRPVS CCRI3Y 2	48614 805	4861 4805	IPCA + 9,0000 %	55	1	15/04/ 2024	25/04/ /2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24D3 05748 3	BRPVS CCRI3Z 9	12153 702	1215 3702	10,5%	55	2	15/04/ 2024	27/06/ /2044	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24G1 89621 8	BRPVS CCRI4N 3	72200 000	7220 0	IPCA + 10,0000 %	62	1	22/07/ 2024	31/07/ /2034	PLANTA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24K17 26028	BRPVS CCRI5E 9	50000 000	5000 0000	10%	85	1	13/11/ 2024	21/11/ /2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24L13 47285	BRPVS CCRI5O 8	80080 00	8008	IPCA + 11,0000 %	75	Ú N I C A	06/12/ 2024	20/12/ /2028	SOMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24L17 90108	BRPVS CCR00 09	91875 000	9187 5	CDI + 1,1500 %	1	1	17/12/ 2024	17/05/ /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Tip o	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remu- neração	Emi- ssã o	Sé- rie	Data de Emi- são	Ven- ci- ment o	Apelido	Inadimple- mento no Período	Garantias
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24L17 90261	BRPVS CCR00 17	18812 5000	1881 25	IPCA + 9,1146 %	1	2	17/12/ 2024	17/05 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24L17 90264	BRPVS CCR00 25	26250 000	2625 0	IPCA + 9,1146 %	1	3	17/12/ 2024	15/07 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24L17 90330	BRPVS CCR00 33	43750 000	4375 0	IPCA + 9,5000 %	1	4	17/12/ 2024	15/12 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24J35 10650	BRPVS CCRI5D 1	34000 000	3400 0	IPCA + 12,2500 %	79	Ú N I C A	17/12/ 2024	19/12 /2028	BOULEVARD JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24L24 73636	BRPVS CCRI5S 9	35000 000	3500 0	IPCA + 9,5500 %	92	Ú N I C A	18/12/ 2024	17/12 /2029	PATRIMONIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24L20 14595	BRPVS CCRI5R 1	50000 000	5000 0	4,35%	88	Ú N I C A	20/12/ 2024	07/02 /2028	PAGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24L00 04210	BRPVS CCRI5L 4	40000 000	4000 0000	IPCA + 9,4000 %	87	1	12/12/ 2024	25/11 /2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24L24 14903	BRPVS CCRI5U 5	40000 000	4000 0000	IPCA + 11,4000 %	87	2	12/12/ 2024	25/11 /2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

Ti p o	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remu- neração	Emi- ssã o	Sé- rie	Data de Emi- são	Ven- ci- ment o	Apelido	Inadimple- mento no Período	Garantias
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24L00 04208	BRPVS CCRI5M 2	25000 000	2500 0000	IPCA + 11,9000 %	87	3	12/12/ 2024	25/11 /2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25B02 37669	BRPVS CCRI61 0	21056 502	2105 6502	IPCA + 9,0000 %	76	1	04/02/ 2025	20/12 /2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25B02 37710	BRPVS CCRI62 8	50000	5000 0	IPCA + 9,0000 %	76	2	04/02/ 2025	20/12 /2034	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Fiança de Imovel
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25B28 67899	BRPVS CCRI67 7	14900 0000	1490 00	IPCA + 11,5000 %	93	Ú ICA	24/02/ 2025	25/04 /2029	SUMMUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25B36 90940	BRPVS CCRI66 9	25000 000	2500 0	CDI + 4,9500 %	94	Ú ICA	24/02/ 2025	21/08 /2028	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	23J12 55114	BRPVS CCRI2X 6	25000 0000	2500 00	IPCA + 6,8600 %	39	1	17/10/ 2023	15/10 /2030	CASHME IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	23J12 63506	BRPVS CCRI2Y 4	10310 6000	1031 06	IPCA + 10,0000 %	39	2	17/10/ 2023	15/10 /2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	23J12 61488	BRPVS CCRI2Z 1	39235 000	3923 5	IPCA + 11,0000 %	39	3	17/10/ 2023	15/10 /2030	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel

Ti p o	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remu- neração	Emi- ssã o	Sé- rie	Data de Emis- são	Ven- ci- ment o	Apelido	Inadimple- mento no Período	Garantias
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24D3 20407 9	BRPVS CCRI41 2	86959 000	8695 9	CDI + 1,4000 %	48	1	25/04/ 2024	15/09 /2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24D3 20440 1	BRPVS CCRI42 0	20290 5000	2029 05	IPCA + 7,4000 %	48	2	25/04/ 2024	15/09 /2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	24D3 20475 3	BRPVS CCRI43 8	51152 000	5115 2	9%	48	3	25/04/ 2024	15/09 /2031	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25E01 75587	BRPVS CCRI6M 0	26250 0000	2625 0000	IPCA + 8,2347 %	101	1	07/05/ 2025	17/05 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25E01 86266	BRPVS CCRI6N 8	52500 000	5250 0000	IPCA + 10,0000 %	101	2	07/05/ 2025	17/05 /2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25E01 86273	BRPVS CCRI6O 6	35000 000	3500 0000	IPCA + 11,0000 %	101	3	07/05/ 2025	15/10 /2032	CASH ME	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25E35 18733	BRPVS CCRI6Q 1	28300 000	2830 0	IPCA + 12,0000 %	105	ÚN ICA	22/05/ 2025	30/05 /2035	GUESTIER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25E33 50611	BRPVS CCRI6P 3	22000 000	2200 0	CDI + 6,0000 %	107	ÚN ICA	22/05/ 2025	30/05 /2028	TOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Tip o	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remu- neração	Emi- ssã o	Sé- rie	Data de Emis- são	Ven- ci- ment o	Apelido	Inadimple- mento no Período	Garantias
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25F29 31000	BRPVS CCRI6U 3	50000 000	5000 0	CDI + 3,0000 %	111	Ú ICA	18/06/ 2025	27/06/ /2030	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25F33 64733	BRPVS CCRI6R 9	71380 000	7138 0	IPCA + 7,7000 %	104	1	26/06/ 2025	11/11/ /2044	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25F34 29327	BRPVS CCRI6S 7	53053 000	5305 3	IPCA + 7,7000 %	104	2	26/06/ 2025	09/12/ /2044	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25G3 74993 4	BRPVS CCRI72 7	25000 000	2500 0	CDI + 6,0000 %	113	Ú ICA	18/07/ 2025	30/07/ /2026	PRACINHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fidu- ciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25H4 32891 3	BRPVS CCRI7B 1	70000 00	7000	CDI + 3,7500 %	62	2	16/09/ 2025	31/07/ /2034	PLANTA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25I26 02468	BRPVS CCRI76 8	94000 00	9400	CDI + 7,0000 %	116	Ú ICA	18/09/ 2025	24/09/ /2027	PROJETO VERA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25I29 72445	BRPVS CCRI79 2	30000 000	3000 0	CDI + 6,0000 %	117	Ú ICA	19/09/ 2025	30/03/ /2028	OURÁ	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fidu- ciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25H4 32461 6	BRPVS CCR00 41	44000 0000	4400 00	CDI + 1,0600 %	2	1	29/08/ 2025	15/09/ /2032	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Ti p o	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remu- neração	Emi- ssã o	Sé- rie	Data de Emi- são	Ven- ci- ment o	Apelido	Inadimple- mento no Período	Garantias
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25H4- 32705 0	BRPVS CCR00 58	41250 000	4125 0	CDI + 1,0600 %	2	2	29/08/ 2025	15/10/ /2032	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25H5- 09547 3	BRPVS CCR00 66	68750 000	6875 0	IPCA + 11,0000 %	2	3	29/08/ 2025	17/01/ /2033	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25J28- 56741 0	BRPVS CCR17L 0	18000 0000	1800 00	CDI + 3,0000 %	124	ÚN ICA	20/10/ 2025	27/02/ /2030	HAUS MITRE MOEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25I19- 18624 4	BRPVS CCR178 4	86285 58	8628 558	IGPM + 12,0000 %	85	2	09/09/ 2025	21/11/ /2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25K18- 98083 8	BRPVS CCR181 8	20000 000	2000 0	CDI + 6,0000 %	129	1	11/11/ 2025	18/11/ /2030	GAFISA	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25K19- 00381 6	BRPVS CCR182 6	30164 751,3	3000 0	CDI + 6,0000 %	129	2	11/11/ 2025	16/12/ /2030	GAFISA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25K02- 21019 1	BRPVS CCR17P 1	31000 000	3100 0	CDI + 2,8500 %	126	1	25/11/ 2025	25/01/ /2030	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25K02- 21982 9	BRPVS CCR17Q 9	30000 000	3000 0	CDI + 2,8400 %	126	2	25/11/ 2025	25/01/ /2030	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Ti p o	Emissor	Có- di- go IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remu- neração	Emi- ssã o	Sé- rie	Data de Emi- são	Ven- ci- ment o	Apelido	Inadimple- mento no Período	Garantias
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25K02 22219	BRPVS CCRI7R 7	90000 00	9000	CDI + 2,8300 %	126	3	25/11/ 2025	25/01/ /2030	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25L29 06901	BRPVS CCRI8A 1	12000 0000	1200 00	CDI + 3,0000 %	137	ÚN ICA	12/12/ 2025	28/11/ /2030	HELBOR III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25J39 37356	BRPVS CCRI7U 1	95000 00	9500	CDI + 5,0000 %	123	1	02/01/ 2026	21/12/ /2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25K25 09891	BRPVS CCRI7V 9	60000 00	6000	CDI + 5,0000 %	123	2	02/01/ 2026	24/12/ /2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25K25 10029	BRPVS CCRI7 W7	60000 00	6000	CDI + 5,0000 %	123	3	02/01/ 2026	26/12/ /2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25K25 10277	BRPVS CCRI7X 5	60000 00	6000	CDI + 5,0000 %	123	4	02/01/ 2026	27/12/ /2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	25K25 12181	BRPVS CCRI7Y 3	60000 00	6000	CDI + 5,0000 %	123	5	02/01/ 2026	28/12/ /2029	BRAVA COLLECTION	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	26A2 77815 1	BRPVS CCRI8L 8	72000 000	7200 0	CDI + 3,5000 %	142	ÚN ICA	16/01/ 2026	30/01/ /2031	TOLEDO FER- RARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo

Ti p o	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remu- neração	Emi- ssã o	Sé- rie	Data de Emi- são	Ven- ci- ment o	Apelido	Inadimple- mento no Período	Garantias
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	26C0 01380 4	BRPVS CCRI8Q 7	32000 0000	3200 0000	IPCA + 8,3300 %	133	1	26/03/ 2026	15/03/ /2038	CASHME VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	26C0 01380 5	BRPVS CCRI8R 5	50000 0000	5000 0000	IPCA + 12,0000 %	133	2	26/03/ 2026	15/03/ /2039	CASHME VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	26C0 01380 6	BRPVS CCRI8S 3	30000 0000	3000 0000	IPCA + 12,0000 %	133	3	26/03/ 2026	15/03/ /2039	CASHME VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
D E B	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	PVSC 11	BRPVS CDBS00 9	17500 0000	1750 00	CDI + 4,4400 %	1	Ú ICA	19/02/ 2026	30/06/ /2037	PROVINCIA	Adimplente	N/A
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	26C0 43358 4	BRPVS CCRI8T 1	24330 0000	2433 00	IPCA + 11,0000 %	144	1	05/03/ 2026	23/02/ /2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	26C0 43416 2	BRPVS CCRI8U 9	20000 0000	2000	IPCA + 11,0000 %	144	2	05/03/ 2026	24/02/ /2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	26C0 43429 0	BRPVS CCRI8V 7	30000 0000	3000	IPCA + 11,0000 %	144	3	05/03/ 2026	25/02/ /2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	26C0 43446 5		26000 0000	2600	IPCA + 11,0000 %	144	4	05/03/ 2026	26/02/ /2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



Ti p o	Emissor	Có- digo IF	Código ISIN	Valor	Quan- ti- dade	Remu- neração	Emi- ssã o	Sé- rie	Data de Emis- são	Ven- ci- ment o	Apelido	Inadimple- mento no Período	Garantias
C R I	COMPANHIA PROVIN- CIA DE SECURITIZA- CAO	26C3 05029 4	BRPVS CCRI91 7	20000 0000	2000 00	CDI + 0,9000 %	148	ÚN ICA	11/03/ 2026	20/03 /2029	MRV INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

## ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 154ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 23 DE MARÇO DE 2026

### 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA O EMPREENDIMENTO ALVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS						
Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada empreendimento alvo até a data de emissão	Valores a serem gastos com recursos desta emissão no Empreendimento Alvo	Percentual
Hesa 159	415.699 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida João Dias, 2.426 e Avenida das Nações	Pagamento de Terreno	R\$ 255.525.270,90	R\$ 118.067.694,26	R\$ 100.000.000,00	100%



	Unidas, no 29º Subdistrito de Santo Amaro - Santo Amaro, CEP: 04724-003					
					R\$ 100.000.000,00	100%

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



## 2. CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

1º Semestre 2026	Percentual % do 1º Semestre/2026	2º Semestre 2026	Percentual % do 2º Semestre/2026	1º Semestre 2027	Percentual % do 1º Semestre/2027
33.872.064,07	33,87%	14.104.141,85	14,10%	52.023.794,08	52,02%

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



## ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 154ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 23 DE MARÇO DE 2026

### Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A., instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos nº 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora, CEP 90450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculado como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, em *Série Única, da 154ª* emissão da Companhia Província de Securitização, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 154ª (Centésima Quinquagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Hesa 159 - Investimentos Imobiliários S.A.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia, uma via digital da Escritura de Emissão de CCI. Ainda, declara que realizou o registro da CCI perante a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração. A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 23 de março de 2026.

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi



CPF: 488.920.760-00

E-mail:

*estruturadas@oxycreditoimobiliario.com.br*



### ANEXO VIII

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 154ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 23 DE MARÇO DE 2026**

### Formulário B3

Razão Social da Emissora Companhia Província de Securitização			CNPJ da Emissora 04.200.649/0001-07	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI		Nº de Emissão 154	Série 1ª	
Data de emissão 23/03/2026	Data de vencimento 30/03/2027	Quantidade 100.000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 100.000.000,00
Instituição Custodiante OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) Primeira integralização.
Lastró Notas Comerciais	Razão Social da Devedora / Cedente HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.		CNPJ da Devedora / Cedente 17.617.046/0001-57	
Devedor é cia aberta? Sim	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora		Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 100.000.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI (-5)	Taxa de juros 3,00%	Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias úteis	
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, Dias variáveis	Carência p/ pgto de juros - a partir de N/A	Periodicidade de amortização Bullet	
Dia de pgto da amortização No Vencimento	Carência p/ pgto de amortização - a partir de N/A	Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim	



<b>Garantia Fidejussória?</b> Sim	<b>Razão Social do Garantidor</b> HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.,	<b>CNPJ do Garantidor</b> 49.263.189/0001-02	
<b>Garantia Real?</b> Sim	<b>Razão Social do Garantidor</b> HESA 159 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,	<b>CNPJ do Garantidor</b> 17.617.046/0001-57	
<b>Descrição da garantia</b> O Aval, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de CEPAC.			
<b>Admite resgate?</b> Sim	<b>Resgate a partir de</b> Data de emissão	<b>Fórmula de resgate</b> N/A	
<b>Admite amortex?</b> Sim	<b>Amortex a partir de</b> Data de emissão	<b>Fórmula de amortex</b> N/A	
<b>Admite recompra?</b> Não	<b>Recompra a partir de</b> N/A	<b>Cláusula de vcto antecipado?</b> 6.4	<b>Previsão de pagamento de prêmio ( Sim/Não)</b> Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5A3VA-9E9NQ-K5NMN-9BUY8

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

Letícia Viana Rufino (CPF 332.360.368-00)

Juliana Maria de Medeiros (CPF 469.893.308-05)

Ana Clara Dória Lourenço (CPF 426.687.178-33)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5A3VA-9E9NQ-K5NMN-9BUY8>

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

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