



TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 36ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TECHNION ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA.

Pelo presente instrumento particular,

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria “S1”, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”);

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução da CVM nº 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário dos CRI”).

CONSIDERANDO QUE:

(i) as Partes celebraram, em 19 de dezembro de 2023, o “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 36ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.*”, conforme aditado (“Termo de Securitização”);



(ii) em 1º de outubro de 2024, foi realizada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI (“AEI”), por meio da qual os Titulares dos CRI deliberaram, entre outras matérias, pela alteração de determinadas características dos CRI, tais como **(a)** alteração do prazo e data de vencimento dos CRI; **(b)** alteração do cronograma de pagamentos dos CRI; **(c)** a inclusão da obrigação de manutenção da Razão Mínima de Garantia Hipotecária (conforme abaixo definida); **(d)** criação de um fundo de liquidez a ser formado a partir da retenção parcial de recursos de qualquer montante oriundo da integralização das Notas Comerciais, destinado a arcar com as despesas relacionadas às obras do Empreendimento Alvo; e **(e)** inclusão de hipótese adicional para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, para prever a obrigação pecuniária da Devedora realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais até o limite de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) a partir do evento de pagamento dos CRI imediatamente subsequente a 1º de outubro de 2026 (inclusive)(“Reestruturação dos CRI”);

(iii) ainda no âmbito da AEI, foi aprovada a reabertura da 1 Série da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, observado o disposto no Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SRE, e o disposto, conforme aplicável, no item III do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, mediante a emissão adicional de 23.637 (vinte e três mil seiscientos e trinta e sete) CRI, pelo valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), observado que a integralização dos CRI Adicionais (abaixo definidos) será pelo valor equivalente ao preço unitário dos CRI apurado na data de integralização dos CRI Adicionais, totalizando uma emissão adicional de R\$23.637.000,00 (vinte e três milhões seiscientos e trinta e sete mil reais) (“CRI Adicionais”), observada a possibilidade de cancelamento dos CRI Adicionais não colocados no âmbito da Oferta Pública da Reabertura de Série, em decorrência da Distribuição Parcial (abaixo definida), mantendo-se todas as atuais características dos CRI, observada a Reestruturação dos CRI (“Reabertura de Série”), os CRI Adicionais possuem as seguintes características:

<u>Emissão:</u> 36ª.
<u>Série:</u> 1ª.
<u>Forma:</u> Os CRI Adicionais serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

<u>Quantidade de CRI Adicionais:</u> 23.637 (vinte e três mil seiscentos e trinta e sete).
<u>Valor Total da Emissão de CRI Adicionais:</u> R\$23.637.000,00 (vinte e três milhões seiscentos e trinta e sete mil reais), na Data de Emissão.
<u>Valor Nominal Unitário:</u> O valor nominal unitário equivalente ao preço unitário dos CRI apurado na data de integralização dos CRI Adicionais.
<u>Atualização Monetária:</u> O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), pela variação mensal positiva do IPCA, calculada <i>pro-rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, em cada Data de Aniversário (conforme definido abaixo), desde a primeira data de integralização dos CRI (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.2 do Termo de Securitização (“ <u>Valor Nominal Atualizado</u> ”);
<u>Juros Remuneratórios:</u> Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados <i>pro rata temporis</i> , a cada Período de Capitalização, equivalentes a 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.3 do Termo de Securitização.
<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios:</u> De acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização, observado o cronograma de pagamentos constante do Anexo III desta ata. Para fins de esclarecimento, os CRI Adicionais farão jus aos pagamentos de Amortização e Juros Remuneratórios após a data de sua respectiva

integralização, de modo que não será devido qualquer valor cuja data de vencimento seja anterior à data de integralização dos CRI Adicionais.
<u>Local de Pagamentos:</u> Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas Datas de Pagamento dos CRI, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento dos CRI, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI da na sede da Securitizadora.
<u>Multa e Juros Moratórios:</u> Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
<u>Regime Fiduciário:</u> Sim.
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação Liquidação Financeira:</u> B3.
<u>Local de Emissão:</u> São Paulo – SP
<u>Data de Vencimento:</u> 11 de setembro de 2028, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório.
<u>Prazo:</u> Os CRI terão prazo de 1.728 (mil setecentos e vinte e oito) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI.
<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora:</u> Não.
<u>Subordinação:</u> Não.
<u>Correção por variação cambial:</u> Não.

<u>Substituição ou aquisição futuro de lastro:</u> Não há possibilidade de substituição ou de aquisição futura de novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI com a utilização dos recursos provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários originalmente vinculados à Emissão dos CRI.
<u>Coobrigação da Emissora:</u> Não há.
<u>Derivativos:</u> Não há.
<u>Código ISIN:</u> BRPVSCCRI3A2
<u>Classificação de Risco:</u> Os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão.
<u>Classificação dos CRI:</u> Para fins das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA” da ANBIMA e nos termos do parágrafo 7º do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados conforme segue: • Categoria: Comercial. • Concentração: Concentrado. • Tipo de segmento: Shopping. • Tipo de contrato com lastro: Valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da emissão dos CRI Adicionais, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
<u>Fatores de Risco:</u> Conforme previstos no Termo de Securitização.

(iv) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para formalizar a Reestruturação dos CRI e, em ato contínuo, a Reabertura de Série; e

(v) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.



RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 36ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.*” (“Aditamento”), que será regido pelas cláusulas e demais disposições, contratuais e legais aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento, não expressamente aqui definidos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem alterar (i) os itens “A.” e “E.” dos “*Considerandos*”; e (ii) a definição de “Garantias”, constante da Cláusula 1.1.1 do Termo de Securitização, em decorrência da Reestruturação e da Reabertura de Série, que passarão a vigorar da seguinte forma:

“CONSIDERANDO QUE:

A. a **TECHNION ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 207, Lojas 301 e 318, Ipanema, CEP 22410-001, inscrita no CNPJ sob o nº 40.321.770/0001-50 (“Devedora”), na qualidade de emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo), e a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, celebraram o “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.*”, conforme aditado (“Termo de Emissão de Notas Comerciais”), por meio do qual são regidos os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora, em série única, com garantias reais e fidejussória, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais”), composta por 47.246 (quarenta e sete mil duzentas e quarenta e seis) notas comerciais (“Notas Comerciais” e “Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais”, respectivamente), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais o montante total de R\$47.246.000,00 (quarenta e sete milhões duzentos e quarenta e seis mil reais) na respectiva data de emissão, observada a reabertura de série realizada em 1º de outubro de 2024, nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definido abaixo);”

(...)

E. por meio do presente instrumento, a Emissora tem interesse em emitir 47.246 (quarenta e sete mil duzentos e quarenta e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 36ª emissão, lastreados nos Créditos Imobiliários (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), configurando, assim, uma operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”);

(...)

<i>“Garantias”:</i>	<i>Quando referidos em conjunto, o Aval, a Hipoteca, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva;</i>
---------------------	---

2.2. Para implementação da Reestruturação, as Partes decidem **(i)** incluir as definições de “Fundo de Obras” e “Medidor de Obras” na Cláusula 1.1.1 do Termo de Securitização; **(ii)** incluir a Cláusula 2.11.6 no Termo de Securitização; **(iii)** incluir a Cláusula 2.11.3.6 no Termo de Securitização; e **(iv)** alterar as Cláusulas 6.4.1 e 8.10 (ix) do Termo de Securitização, da seguinte forma:

“1.1.1. (...).

(...)

<i>“Fundo de Obras”:</i>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.11.6 deste Termo de Securitização;</i>
--------------------------	---

(...)

<i>“Medidor de Obras”:</i>	<i>Significa o Condomínio;</i>
----------------------------	--------------------------------

(...)

2.11.3.6. *A Devedora e o Condomínio deverão manter, a partir de 1º de dezembro de 2025 e até o encerramento do prazo das Notas Comerciais e dos CRI, a razão de garantia mínima da Hipoteca, a ser verificada mensalmente pela Emissora, que deverá resultar em montante igual ou equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais (“Razão Mínima de Garantia Hipotecária”), calculada da seguinte forma:*

$$RG_{SD} = \frac{(Imov(t))}{(SD_{CRI})}$$

Onde:

RG_{sd} = Razão de Garantia.

$Imov(t)$ = Valor de mercado de venda dos Imóveis objeto da Hipoteca, conforme. Valor indicado no item 5.1 da Escritura de Hipoteca de Imóveis.

SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI (considerando o volume integralizado da Emissão, descontados todos os recursos depositados na Conta Centralizadora).

(...)

2.11.6. Fundo de Obras. *Será constituído um fundo de liquidez e/ou recomposto por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, do saldo dos recursos da integralização das Notas Comerciais objeto da reabertura de sua série única, nos termos do Termo de Emissão (“Fundo de Obras”), para custeio das despesas relacionadas às obras do Empreendimento Alvo, com os devidos pagamentos feitos obrigatoriamente conforme emissão de notas fiscais de fornecedores e empreiteiros, ao qual o Fundo de Obras está vinculado, sendo, portanto, proibido, qualquer retirada de conta corrente a ser verificado pelo extrato da Conta da Obra (abaixo definida) e pela verificação da evolução das obras pelo Medidor de Obras (abaixo definido).*

2.11.6.1 Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Emitente por meio de liberações (“Liberção do Fundo de Obras”), por sua conta e ordem, diretamente na conta bancária de titularidade do Condomínio mantida na Caixa Econômica Federal (104), Agência 3024, conta 3289-5 (“Conta da Obra”), e serão utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento Alvo, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, incluindo materiais e equipamentos comprados e estocados no Empreendimento Alvo, em seu almoxarifado, ou local semelhante no

próprio Empreendimento, mediante emissão do relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento Alvo a ser elaborado e entregue pelo Medidor de Obras à Emissora (“Relatório de Medição”). Esses valores devem ser estipulados no Relatório de Medição e determinarão o valor de cada Liberação do Fundo de Obras. Fica previamente acordada que as Liberações do Fundo de Obras ocorrerão da seguinte forma:

- (i) uma primeira parcela inicial de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) será liberada mediante a apresentação, pela Devedora:*
 - a. do competente “Terceiro Termo Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços de Engenharia”, estabelecendo o reajuste da prestação de serviços de engenharia ;*
 - b. a apresentação do primeiro Relatório de Medição pelo Medidor de Obras, indicando a descrição dos materiais, equipamentos e serviços para os quais serão destinadas a primeira liberação do Fundo de Obras;*
 - c. do protocolo do “Segundo Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.” para registro no competente cartório de registro de títulos e documentos da comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;*
 - d. do protocolo do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”, para registro perante o competente cartório de registro de títulos e documentos da comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e*
 - e. do protocolo do “Primeiro Aditamento à Escritura de Garantia Hipotecária Lavrada no Livro 4902, Folha 052, Ato 009 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro”, para registro perante o competente cartório de registro de imóveis da comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.*
- (ii) duas parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) conforme apresentação (a) de notificação da Devedora e do Condomínio indicando a previsão de gastos imobiliários no Empreendimento Alvo, referente ao mês competente, acompanhada do cronograma físico financeiro atualizado; (b) de parecer do Condomínio indicando a evolução das obras do Empreendimento Alvo; e (c) extrato bancário da Conta da Obra; e*
- (iii) o saldo no montante de R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) a ser desembolsado mensalmente, conforme (a) de notificação da Devedora e do Condomínio indicando a previsão de gastos imobiliários no Empreendimento Alvo, referente ao mês competente, acompanhada do cronograma físico financeiro atualizado; (b) de parecer do Medidor de Obras indicando a evolução das obras do Empreendimento Alvo; e (c) extrato bancário da Conta da Obra, observado que o montante a ser liberado pela Securitizadora na Conta da Obra, no respectivo mês, será equivalente ao saldo entre o montante indicado na previsão de gastos*

imobiliários no Empreendimento Alvo e os recursos livres disponíveis na Conta da Obra.

2.11.6.1.1 *A Devedora deverá comprovar dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data da primeira liberação do Fundo de Obras, o protocolo da competente escritura de rerratificação das Escrituras de Hipoteca para registro perante o competente cartório de registro de imóveis da comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.*

2.11.6.2. *Sem prejuízo do disposto acima, as Liberações do Fundo de Obras ocorrerão em periodicidade mensal, por meio de depósito na Conta da Obra, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a constatação, pela Emissora, de que:*

- (i) o Relatório de Medição aplicável foi entregue à Emissora;*
- (ii) os comprovantes da aplicação nas obras dos recursos da Liberação do Fundo de Obras foram entregues à Emissora;*
- (iii) eventual atraso físico de obra apontado em Relatório de Medição do Medidor de Obras, não é superior a 90 (noventa) dias, levando-se em consideração o cronograma de obras; e*
- (iv) eventual variação de desvio de custo de obra orçado não ultrapassa 10% (dez por cento) de “estouro” do custo de obra, assim como o desvio em curva física prevista não ultrapassa os 15% (quinze por cento) de atraso, conforme indicado no Relatório de Medição.*

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

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

2.11.6.5. *Uma vez encerradas as obras do Empreendimento Alvo, conforme atestado em Relatório de Medição, eventual valor remanescente no respectivo Fundo de Obras deverá ser utilizado para a Amortização Extraordinária Obrigatória, de acordo com a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.*

(...)

6.4.1 Em cada Data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, na Data de Emissão, sempre que sobejarem Recebíveis na Conta do Patrimônio Separado e na Conta Escrow após serem destinados conforme cláusula 8.9 deste Termo de Securitização, até o limite de **(i)** R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais); ou **(ii)** R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) a partir do evento de pagamento dos CRI imediatamente subsequente a 1º de outubro de 2026 (inclusive), sendo que a Emissora, consequentemente, deverá utilizar tais recursos para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI. Após a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, caso haja recursos remanescentes no Fundo de Obras, a Emitente deverá realizar a amortização das Notas Comerciais, exclusivamente com recursos remanescentes do Fundo de Obras (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), devendo o remanescente ser liberado ao Condomínio, nos termos da cláusula 6.2.1.2 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

(...)

8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, 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:

(...)

(ix) Amortização Extraordinária Obrigatória, até o limite de (a) R\$ 900.000,00 (novecentos reais); ou (b) R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) a partir do evento de pagamento dos CRI imediatamente subsequente a 1º de outubro de 2026 (inclusive), nos termos da cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização. A título de exemplo, caso até o item (vii) acima tenham sido utilizados R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), deverão ser utilizados R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para a Amortização Extraordinária Obrigatória.”

2.3. As Partes decidem atualizar a descrição dos Créditos Imobiliários, em decorrência da Reabertura de Série, de modo que a Cláusula 2.3 do Termo de Securitização passará a vigorar da seguinte forma:

“2.3. 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 e representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$47.246.000,00 (quarenta e sete milhões duzentos e quarenta e seis mil reais), na Data de Emissão, observada a reabertura de série realizada em 1º de outubro de 2024.”

2.4. As Partes decidem atualizar a descrição das características dos CRI, em decorrência da Reestruturação e da Reabertura de Série, de modo que a Cláusula 3.1 do Termo de Securitização passará a vigorar da seguinte forma:

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

- (a) Emissão: 36ª;*
- (b) Série: 1ª;*
- (c) Quantidade de CRI: 47.246 (quarenta e sete mil duzentos e quarenta e seis);*
- (d) Valor Nominal Unitário dos CRI: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;*
- (e) Valor Global da Emissão: R\$47.246.000,00 (quarenta e sete milhões duzentos e quarenta e seis mil reais), na Data de Emissão, observada a reabertura de série realizada em 1º de outubro de 2024;*
- (f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), pela variação mensal positiva do IPCA, calculada pro-rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, em cada Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), desde a primeira data de integralização dos CRI (inclusive), ou a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (exclusive), de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.2 abaixo (“Atualização Monetária” e “Valor Nominal Unitário Atualizado”, respectivamente);*



(g) *Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados pro rata temporis, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.3 abaixo;*

(h) *Periodicidade e Forma de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI: De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização. Para fins de esclarecimento, os CRI Adicionais farão jus aos pagamentos de Amortização após a data de sua respectiva integralização, de modo que não será devido qualquer valor cuja data de vencimento seja anterior à data de integralização dos CRI Adicionais;*

(i) *Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização. Para fins de esclarecimento, os CRI Adicionais farão jus aos pagamentos de Amortização após a data de sua respectiva integralização, de modo que não será devido qualquer valor cuja data de vencimento seja anterior à data de integralização dos CRI Adicionais;*

(j) *Prêmio de Liquidez: (1) Conforme previsto na cláusula 2.9 acima, do Valor da Primeira Liberação, será retido na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, o valor relativo ao prêmio de liquidez a ser pago em até 3 (três) Dias Úteis da primeira data de integralização dos CRI à Emissora, com o qual a Emissora deverá realizar o pagamento de prêmio aos Titulares dos CRI, no montante total de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento do prêmio (exclusive), o qual deverá ser comunicado à B3 com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da data de realização do evento, caso seja solicitado à B3 a criação do evento; e (2) será retido na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do montante devido pela integralização das Notas Comerciais objeto da reabertura de série, o valor relativo ao prêmio de liquidez a ser pago em até 3 (três) Dias Úteis da primeira data de integralização dos CRI à Emissora, com o qual a Emissora deverá realizar o pagamento de prêmio aos Titulares dos CRI, no montante total de R\$495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento do prêmio (exclusive), o qual deverá ser comunicado à B3 com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da data de realização do evento, caso seja solicitado à B3 a criação do evento (“Prêmio de Liquidez”);*

(k) *Regime Fiduciário: Sim;*

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



- (m) *Data de Emissão: para fins legais o dia 19 de dezembro de 2023, observada a emissão adicional de CRI objeto de reabertura de série em 1º de outubro de 2024;*
- (n) *Local de Emissão: São Paulo – SP;*
- (o) *Data de Vencimento Final: 11 de setembro de 2028 (“Data de Vencimento Final”);*
- (p) *Prazo de vencimento: 1.728 (mil setecentos e vinte e oito) dias contados da Data de Emissão;*
- (q) *Garantias: Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI. Todavia, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora e o Condomínio, observado que a obrigação do Condomínio está limitada às obrigações previstas no Contrato de Engenharia, se obrigaram a constituir as seguintes garantias: (i) o Aval, (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) a Hipoteca, (iv) o Fundo de Despesas; (v) o Fundo de Obras; e (vi) o Fundo de Reserva.*
- (r) *Coobrigação da Emissora: Não há;*
- (s) *Subordinação: Não há;*
- (t) *Categoria: Comercial;*
- (u) *Concentração: Concentrado – os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora;*
- (v) *Tipo de Segmento: Shopping;*
- (w) *Tipo de Contrato com Lastro: Cédula de Crédito Imobiliário;*
- (x) *Revolvência: Não há;*
- (y) *Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: 09 de janeiro de 2024;*
- (z) *Data da Primeira Amortização do Valor Nominal Unitário: 09 de janeiro de 2024; e*
- (aa) *Código ISIN: BRPVSCCRI3A2.*

2.5. Em decorrência da Reabertura de Série, os CRI Adicionais serão objeto de oferta pública, registrada sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do Art. 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, a ser realizada pela própria Emissora, na qualidade de distribuidora, na forma do Art. 43 da Resolução CVM 60, neste sentido, para fins de formalização do plano de distribuição dos CRI Adicionais, as Partes resolvem **(i)** incluir a definição de “Oferta Pública da Reabertura de Série” na Cláusula 1.1.1 do Termo de Securitização; e **(ii)** incluir as Cláusulas 3.3.6 e seguintes, da seguinte forma:

“1.1.1. (...)

(...) ”

<u>“Oferta Pública da Reabertura de Série”:</u>	<i>A distribuição pública de 23.637 (vinte e três mil seiscentos e trinta e sete) CRI, emitidos em decorrência da reabertura de série aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores realizada em 1º de outubro de 2024, registrada sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do Art. 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, observada a possibilidade de Distribuição Parcial;</i>
---	---

(...) ”

3.3.6. Os CRI objeto Oferta Pública da Reabertura de Série, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, com intermediação da Securitizadora, na forma prevista no Art. 43 da Resolução CVM 60, observado o cumprimento das seguintes condições (“Condições Precedentes para a Oferta Pública da Reabertura de Série”):

(i) perfeita formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta Pública da Reabertura de Série, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações societárias necessárias para tanto;

(ii) recebimento pela Securitizadora de opinião legal elaborada pelo assessor legal da Oferta Pública da Reabertura de Série, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Oferta Pública da Reabertura de Série, bem como eventuais apontamentos identificados na auditoria jurídica, em termos satisfatórios à Securitizadora;

(iii) obtenção de registro da Oferta Pública da Reabertura de Série perante a CVM, pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável; e

(iv) admissão do depósito dos CRI Adicionais perante a B3.

3.3.7 Os CRI Adicionais serão distribuídos conforme plano de distribuição do Distribuidor, conforme previsto no Art. 49 da Resolução CVM 160, assegurando: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores Profissionais. A Oferta Pública da Reabertura de Série não contará com esforços de colocação dos CRI Adicionais no exterior.

3.3.8. A distribuição dos CRI junto aos Investidores Profissionais da Oferta Pública da Reabertura de Série para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** concessão do registro da Oferta Pública da Reabertura de Série pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.3.9 Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da Oferta Pública da Reabertura de Série previsto nos termos do inciso “iv” do artigo 2º da Resolução CVM 160, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução CVM 160.

3.3.9.1 Após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, dado que os CRI possuem Devedor com exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, nos termos do Art. 43-A, §2º, inciso II da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do Art. 33, §10º da Resolução CVM 60.

3.3.10 Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores Profissionais, sendo que não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos. O Distribuidor, com anuência da Devedora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores Profissionais interessados conforme ordem de recebimento dos Boletins de Subscrição formalizando a subscrição dos CRI objeto da Oferta Pública da Reabertura de Série, observadas as regras de alocação de CRI estabelecidas neste Termo de Securitização.

3.3.11 Os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, deverão declarar que reconhecem que: **(i)** foi

dispensada divulgação de um prospecto e lâmina para a realização da Oferta Pública da Reabertura de Série; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta Pública da Reabertura de Série nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (v) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; (vi) têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Oferta Pública da Reabertura de Série do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora; (vii) têm conhecimento que os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão; e (viii) a subscrição é realizada em caráter irrevogável e irretratável.

3.3.12. *A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início (“Prazo de Colocação”).*

3.3.13. *Em conformidade com o Art. 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta Pública da Reabertura de Série deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, devendo o Anúncio de Encerramento ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.*

3.3.14. *Durante a Oferta Pública da Reabertura de Série, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista no ato da subscrição, nos termos do Boletim de Subscrição.*

3.3.15. *Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Distribuidor aos Investidores Profissionais ao adquirir os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta Pública da Reabertura de Série, bem como será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.*

3.3.16. *Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.*

3.3.17. *A Oferta Pública da Reabertura de Série poderá contar com a participação de outras instituições financeiras convidadas para participar da distribuição da Oferta Pública da Reabertura de Série pelo Distribuidor.*

3.3.18. *A subscrição CRI ocorrerá até o Prazo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento*

da Oferta, devendo o investidor que houver subscrito o CRI, integralizá-lo na forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição.

3.3.19. O Distribuidor ficará responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, conforme aplicável, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada, observado que o Distribuidor será responsável por comunicar ao Investidor Profissional a impossibilidade de subscrição da totalidade dos CRI, conforme indicado no competente Boletim de Subscrição, que será reduzido conforme a disponibilidade de CRI ainda não subscritos na data de envio do Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional ao Distribuidor.

3.3.20. A Securitizadora poderá concluir a Oferta Pública da Reabertura de Série mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente a 17.000 (dezesete mil) CRI adicionais (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que os CRI adicionais que não forem colocados no âmbito da Oferta Pública da Reabertura de Série serão cancelados pela Emissora e, consequentemente, as Notas Comerciais não integralizadas serão canceladas pela Devedora (“Distribuição Parcial”).

3.3.21. O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do investidor.

3.3.22. Caso a quantidade de CRI adicionais emitida seja inferior ao necessário para atingir o valor inicial da Emissão, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, bem como deverá ser ajustado o número de Notas Comerciais emitidas, independentemente da aprovação em Assembleia Geral, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Pública da Reabertura de Série serão cancelados pela Emissora.

3.3.23. Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 3.3.21, acima, o investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI adicionais por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI adicionais efetivamente distribuídos e o número de CRI adicionais originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI adicionais por ele subscritos.

3.3.24. Na hipótese de serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos investidores na forma do item (ii) da Cláusula 3.3.21, acima, os respectivos CRI serão resgatados. Nesta hipótese, o montante devolvido aos investidores será o Valor Nominal Unitário,



acrescido de Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva devolução dos valores integralizados.”

2.6. Em decorrência da Reabertura de Série, a Devedora emitiu 23.637 (vinte e três mil seiscentas e trinta e sete) Notas Comerciais adicionais, as quais foram vinculadas à CCI, nos termos do competente aditamento à Escritura de Emissão de CCI, de modo que as Partes decidem substituir integralmente o Anexo I do Termo de Securitização pelo Anexo A deste Aditamento.

2.7. As Partes resolvem alterar o cronograma de pagamentos dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização, que passará a vigorar na forma do Anexo B deste Aditamento.

2.8. Em decorrência da Reabertura de Série, as Partes resolvem **(i)** atualizar os quadros e cronogramas da destinação dos recursos das Notas Comerciais, de modo que o Anexo VII do Termo de Securitização passará a vigorar na forma do Anexo C deste Aditamento; e **(ii)** alterar a Cláusula 6.5.1 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*“6.5.1 Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, para **(i)** arcar com os gastos, custos e despesas passadas (reembolso) e futuras, de natureza imobiliária diretamente relacionados a construção e/ou reformado Empreendimento Alvo; e **(ii)** a partir da primeira Data de Integralização dos CRI Adicionais objeto da reabertura de série, exclusivamente arcar com gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária diretamente relacionados a construção e/ou reformado Empreendimento Alvo, conforme cronograma indicativo previsto no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).”*

2.9. Em decorrência da emissão dos CRI da Reabertura de Série e da realização da Oferta da Reabertura de Série a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante assinam as declarações constantes dos Anexos D, E, F e G deste Aditamento, respectivamente.

2.10. Do preço de integralização dos CRI da Reabertura de Série serão deduzidos os custos da Oferta dos CRI da Reabertura de Série, a serem retidos e pagos pela Emissora por conta e ordem da Devedora, conforme descritos no Anexo H deste Aditamento, bem como as Partes decidem alterar o Anexo VIII do Termo de Securitização, que passará a vigorar na forma do Anexo I deste Aditamento.

2.11. As Partes decidem alterar a Cláusula 9.6 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“9.6. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário dos CRI receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (1) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro, (2) parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro, e as demais nos anos subsequentes, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total anual do item “2” será devido a título de “abort fee”; (3) serão devidas parcelas semestrais de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por cada verificação da destinação futura, sendo a primeira parcela devida em 30 de julho de 2024, a segunda em 30 de dezembro de 2024, e as demais verificações devidas a cada semestre acima até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item 3 acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar; (4) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das Garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Devedora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Operação, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”, sendo certo que se entenderá por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento dos Juros Remuneratórios, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros, observado que os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI; e (5) parcelas anuais de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI Adicionais ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais nos anos subsequentes, até o

integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI Adicionais e a oferta de reabertura de série dos CRI Adicionais seja cancelada, o valor total anual do item “5” será devido a título de “abort fee”. As parcelas dos itens 2 a 5 acima são 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.”

2.12. Em decorrência da Reestruturação dos CRI, as Partes decidem incluir a alínea “(dd)” na Cláusula 17.1 do Termo de Securitização, com a seguinte redação:

“17.1 (...)

(...) ”

***(dd)** Risco Relacionado às Liberações do Fundo de Obras: Cada Liberação do Fundo de Obras ocorrerá conforme o disposto na Cláusula 2.11.6.1 do Termo de Securitização, sendo estabelecido que a Liberação do Fundo de Obras não está necessariamente vinculada ao avanço físico das obras do Empreendimento Alvo. Exceto com relação à última liberação, no montante de R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) a Securitizadora realizará a competente Liberação do Fundo de Obras mediante a apresentação dos documentos indicados na Cláusula 2.11.6.1 do Termo de Securitização, caso seja verificado descasamento entre o montante liberado e a efetiva evolução física das obras do Empreendimento Alvo, a Securitizadora não reterá a Liberação do Fundo de Obras subsequente, de modo que não há como assegurar mensalmente a aplicação dos recursos do Fundo de Obras, exceto pela verificação trimestral do Medidor de Obras.”*

2.13. As Partes decidem alterar a Cláusula 3.4 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

***“3.4** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, dado que os CRI possuem Devedor com exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, nos termos do Art. 43-A, §2º, inciso II da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do Art. 33, §10º da Resolução CVM 60.”*

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO



3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, de modo que o Termo de Securitização passará a vigorar em sua forma consolidada, conforme o Anexo J deste Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento, por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

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

4.3. As Partes reconhecem este Aditamento como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

4.4. Este Aditamento não constitui novação ou renúncia do Termo de Securitização, total ou parcial, de modo que todos os direitos e obrigações estipulados no Termo de Securitização continuam em pleno vigor, excetuando-se o quanto expressamente alterado por este Aditamento.

CLÁUSULA QUINTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

5.1. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA SEXTA – ASSINATURA DIGITAL



6.1. As Partes acordam que este Aditamento será assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200- 2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. 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 Aditamento.

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

São Paulo, 1º de outubro de 2024.

(restante da página intencionalmente em branco)



(Página de assinaturas do “Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 36ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.”)

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Na qualidade de Emissora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Na qualidade de Agente Fiduciário



ANEXO A

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 19 de dezembro de 2023.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	0471-925	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 67.030.395/0001-46					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Itaim Bibi					
CEP	04538-133	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: TECHNION ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA.					
CNPJ: 40.321.770/0001-50					
ENDEREÇO: Rua Visconde de Pirajá, nº 207, Lojas 301 e 318, Ipanema					
CEP	22.410-001	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

4. TÍTULO

As 47.246 (quarenta e sete mil duzentas e quarenta e seis) notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais”), emitidas nos termos do “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.*”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 19 de dezembro de 2023 (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Emissão”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 47.246.000,00 (quarenta e sete milhões duzentos e quarenta e seis mil reais)

6. IMÓVEIS LASTRO

Os imóveis localizados na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Barra da Tijuca, CEP 22.640-100, objeto das matrículas nºs 462.614 e 241.404, todas do 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (“RGI Competente”).

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data de Emissão	19 de dezembro de 2023.
Prazo Total	1.727 (mil setecentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário	R\$1.000,00 (mil reais)
Valor de Principal	R\$ 47.246.000,00 (quarenta e sete milhões duzentos e quarenta e seis mil reais)
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), pela variação mensal positiva do IPCA, calculada pro-rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (em cada Data de Aniversário, conforme definida no Termo de Emissão de Notas Comerciais), desde a primeira data de integralização dos CRI (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo a fórmula prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados pro rata temporis, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, a ser calculado de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Data de Vencimento Final	10 de setembro de 2024.
Encargos Moratórios	Observados os prazos de cura previstos no Termo de Emissão, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor devido e não pago; (b) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (c) juros de mora calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“ <u>Encargos Moratórios</u> ”).
Pagamento do Valor Nominal Unitário	O Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) será pago mensalmente, juntamente com os Juros Remuneratórios, conforme disposto no Anexo I do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
Pagamento dos Juros Remuneratórios	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente pela Devedora, conforme disposto no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Local de Pagamento	Na forma descrita no Termo de Emissão.

Garantias	Os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) contarão com as seguintes garantias: (a) a Hipoteca; (b) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (c) o Aval; (d) o Fundo de Despesas; (e) o Fundo de Obras; e (f) o Fundo de Reserva. Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato, de acordo com seus termos e condições. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI no sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Emissão) registrará e depositará a CCI como sendo “<i>sem garantia real</i>”.
-----------	---

ANEXO B

ANEXO II

Cronograma de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e dos Juros Remuneratórios dos CRI

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	19/12/2023	0,0000%	-
1	09/01/2024	2,4799%	Sim
2	08/02/2024	2,5324%	Sim
3	08/03/2024	2,6334%	Sim
4	08/04/2024	2,7414%	Sim
5	09/05/2024	2,8569%	Sim
6	10/06/2024	2,9528%	Sim
7	08/07/2024	3,1127%	Sim
8	08/08/2024	3,2563%	Sim
9	09/09/2024	3,4116%	Sim
10	08/10/2024	1,1475%	Sim
11	08/11/2024	1,1766%	Sim
12	09/12/2024	1,1084%	Sim
13	09/01/2025	1,2356%	Sim
14	10/02/2025	1,2680%	Sim
15	12/03/2025	1,3018%	Sim
16	08/04/2025	1,3369%	Sim
17	09/05/2025	1,3734%	Sim
18	09/06/2025	1,3936%	Sim
19	08/07/2025	1,4507%	Sim
20	08/08/2025	1,4921%	Sim
21	08/09/2025	1,5353%	Sim
22	08/10/2025	1,5804%	Sim
23	10/11/2025	1,6276%	Sim
24	08/12/2025	1,5606%	Sim
25	09/01/2026	1,7252%	Sim
26	09/02/2026	1,7794%	Sim
27	09/03/2026	1,8362%	Sim
28	09/04/2026	1,8960%	Sim
29	11/05/2026	1,9590%	Sim

30	09/06/2026	2,0034%	Sim
31	08/07/2026	2,0945%	Sim
32	10/08/2026	2,1684%	Sim
33	09/09/2026	2,2466%	Sim
34	08/10/2026	3,5658%	Sim
35	10/11/2026	3,7480%	Sim
36	08/12/2026	3,7945%	Sim
37	11/01/2027	4,1562%	Sim
38	10/02/2027	4,3954%	Sim
39	08/03/2027	4,6600%	Sim
40	08/04/2027	4,9542%	Sim
41	10/05/2027	5,2834%	Sim
42	08/06/2027	5,6201%	Sim
43	08/07/2027	6,0716%	Sim
44	09/08/2027	6,5520%	Sim
45	09/09/2027	7,1068%	Sim
46	08/10/2027	7,7546%	Sim
47	09/11/2027	8,5208%	Sim
48	08/12/2027	9,1310%	Sim
49	10/01/2028	10,5265%	Sim
50	08/02/2028	11,9250%	Sim
51	08/03/2028	13,7237%	Sim
52	10/04/2028	16,1230%	Sim
53	09/05/2028	19,4837%	Sim
54	08/06/2028	24,4025%	Sim
55	10/07/2028	32,8840%	Sim
56	08/08/2028	49,6623%	Sim
57	11/09/2028	100,0000%	Sim

ANEXO C

ANEXO VII
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2027
	R\$	R\$								R\$
R\$ 1.000.000,00	R\$ 6.220.204,26	R\$ 19.420.204,26	R\$ 1.824.387,91	R\$ 1.087.516,01	R\$ 1.087.516,01	R\$ 1.087.516,01	R\$ 1.087.516,01	R\$ 1.087.516,01	R\$ 1.087.516,01	R\$ 1.087.516,01



ANEXO D

MODELO DA DECLARAÇÃO DA EMISSORA

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria “S1”, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 36ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que **(i)** foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, o Regime Fiduciário sobre **(a)** os Créditos Imobiliários; e **(b)** a Conta Centralizadora e os demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e os Investimentos Permitidos, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado; **(ii)** verificou 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 “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 36ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.*” celebrado com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”); e **(iii)** que o seu registro de emissor perante a CVM encontra-se devidamente atualizado.

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

São Paulo, 1º de outubro de 2024.

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO



ANEXO E

MODELO DA DECLARAÇÃO DA DISTRIBUIDORA

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria “S1”, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Distribuidora” ou “Securitizadora”) na qualidade de distribuidora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 36ª emissão (“Emissão”) da Securitizadora, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou 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 “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 36ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.*” celebrado com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

São Paulo, 1º de outubro de 2024.

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO



ANEXO F

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 17

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Reabertura de Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 36ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Companhia Província de Securitização
Quantidade: 23.637
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 1º de outubro de 2024.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



ANEXO G

MODELO DE DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de instituição custodiante do “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 36ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA** à emissora dos CRI, para os fins da Resolução CVM 60, que foi entregue a esta instituição, para custódia, 1 (uma) via original, eletrônica, do Termo de Securitização, 1 (uma) via original, eletrônica, do “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 36ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.*”, 1 (uma) via original, eletrônica da Escritura de Emissão de CCI, os quais serão mantidos em suas versões eletrônicas.

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

São Paulo, 1º de outubro de 2024.

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO H

TABELA DE CUSTOS DA OFERTA PÚBLICA DA REABERTURA DE SÉRIE

Custos de Reestruturação da Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral	% do Total
Reestruturação + distribuição	Província	% do CRI	R\$ 15.000,00	11,15%	R\$ 16.882,39	10,62%
Assessor Legal (Cedente)	Meireles & Nazareth	Fixo	R\$ 50.000,00	0,00%	R\$ 50.000,00	31,46%
Assessor Legal (Oferta)	Koga	Fixo	R\$ 50.000,00	0,00%	R\$ 50.000,00	31,46%
Registro da Nota Comercial (novas notas)	Trustee	Fixo (por NC)	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	3,58%
Custodiante da CCI (aditamento)	Trustee	Fixo	R\$ 500,00	12,15%	R\$ 569,15	0,36%
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	ANBIMA	% do CRI com piso	0,004177%	0,00%	R\$ 1.490,00	0,94%
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	ANBIMA	% do CRI com piso	0,002924%	0,00%	R\$ 10.441,00	6,57%
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,029000%	0,00%	R\$ 6.854,73	4,31%
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 236,37	0,15%
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R\$ 7.091,10	4,46%
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	OT	Fixo	R\$ 8.500,00	12,15%	R\$ 9.675,58	6,09%
				Total	R\$ 158.931,84	

ANEXO I

Anexo VIII Tabela de Despesas Despesas Ordinárias

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	OT	Anual	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	OT	Semestral	R\$ 2.000,00	12,15%	R\$ 2.276,61
Escrituração Nota Comercial	Trustee	Anual	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.000,00	11,15%	R\$ 3.376,48
Banco Escriturador	Itaú	Mensal	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00
Escrituração e Elab. Das DF	Link	Mensal	R\$ 238,00	0,00%	R\$ 238,00
Auditoria das DF	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 377,97
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R\$ 519,71
Acompanhamento de Obras	Compass	Semestral	R\$ 3.500,00	0,00%	R\$ 3.500,00

ANEXO J

Termo de Securitização Consolidado

TERMO DE SECURITIZAÇÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 36ª EMISSÃO DA



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

como emissora

celebrado com

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.

como agente fiduciário

Lastreado em Créditos Imobiliários devidos por
TECHNION ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA.

Datado de
19 de dezembro de 2023

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	4446
CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	5961
CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	7375
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	8688
CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DO AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI	8789
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	9295
CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	99101
CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	104107
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI.....	109142
CLÁUSULA DÉCIMA – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	119121
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL	121124
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS DA EMISSÃO	127129
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	133135
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - PUBLICIDADE	136138
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	137139
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - NOTIFICAÇÕES.....	137139
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FATORES DE RISCO	138140
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	146148
CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	147150
CLÁUSULA VINTE – FORO	148150
ANEXO I.....	Erro! Indicador não definido.
ANEXO II	Erro! Indicador não definido.
ANEXO III.....	Erro! Indicador não definido.

ANEXO IV	Erro! Indicador não definido.
ANEXO V.....	Erro! Indicador não definido.
ANEXO VI	Erro! Indicador não definido.
ANEXO VII.....	Erro! Indicador não definido.
ANEXO VIII	Erro! Indicador não definido.
ANEXO IX.....	Erro! Indicador não definido.
ANEXO X.....	Erro! Indicador não definido.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 36ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TECHNION ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA.

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

- I. COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria “S1”, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”);

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução da CVM nº 17 (conforme definido abaixo):

- II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário dos CRI”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 36ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos CRI (conforme definido abaixo), de acordo com o artigo 22 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CONSIDERANDO QUE:

A. a **TECHNION ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 207, Lojas 301 e 318, Ipanema, CEP 22410-001, inscrita no CNPJ sob o nº 40.321.770/0001-50 (“Devedora”), na qualidade de emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo), e a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, celebraram o “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.*”, conforme aditado (“Termo de Emissão de Notas Comerciais”), por meio do qual são regidos os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora, em série única, com garantias reais e fidejussória, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais”), composta por 47.246 (quarenta e sete mil duzentas e quarenta e seis) notas comerciais (“Notas Comerciais” e “Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais”, respectivamente), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais o montante total de R\$47.246.000,00 (quarenta e sete milhões duzentos e quarenta e seis mil reais) na respectiva data de emissão, observada a reabertura de série realizada em 1º de outubro de 2024, nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definido abaixo);

B. as Notas Comerciais emitidas pela Devedora e subscritas e integralizadas pela Emissora conferiram direito de crédito à Emissora em face da Devedora, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Devedora em decorrência das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (conforme definido abaixo), os Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força do Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido abaixo), Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Créditos Imobiliários”);

C. a Devedora tem interesse em participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei nº

14.430 e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Emissora, na qualidade de companhia securitizadora, nos termos do presente Termo de Securitização;

D. enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Titular das Notas Comerciais emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários (“CCI”), mediante a celebração da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” junto à **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 (“Instituição Custodiante” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), a qual é devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32 (conforme definido abaixo), servindo assim de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo). A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente, de modo que ela 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;

E. por meio do presente instrumento, a Emissora tem interesse em emitir 47.246 (quarenta e sete mil duzentos e quarenta e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 36ª emissão, lastreados nos Créditos Imobiliários (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), configurando, assim, uma operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”);

F. os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida Resolução (“Oferta”), e serão destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), os quais serão considerados titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”). A distribuição dos CRI ocorrerá sob a coordenação da Emissora, conforme artigo 43 da Resolução CVM 60;

G. o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação (conforme definido abaixo), de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

H. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente Termo de Securitização, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

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

“Agente Fiduciário dos CRI”

O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária Facultativa”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.3.1 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

“André”

“Anúncio de Encerramento da Distribuição”

“Anúncio de Início de Distribuição”

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

“Atualização Monetária”

“Aval”

“Avalistas”

“B3”

A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação civil, sem finalidade econômica, que atua como entidade autorreguladora junto a seus associados em assuntos de interesse dos mercados financeiros e de capitais.

O avalista **ANDRÉ GHERMAN BENDAVIT**, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, inscrito no CPF sob o nº 109.127.507-66 e portador da cédula de identificação profissional expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (“CREA”) sob o nº 2011108662-D, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Caio de Mello Franco, nº 90, Jardim Botânico, CEP 22461-190.

O anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.

O anúncio de início da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.

A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos neste Termo de Securitização.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.

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

Quando referidos em conjunto, Condomínio, Maryo, André e Rafael (conforme definidos abaixo).

A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.

“Banco Liquidante dos CRI”

A instituição financeira responsável pelas liquidações financeiras da Devedora no âmbito da Emissão dos CRI, ou seja, o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la a qualquer título.

“Cartórios de RTD”

Os competentes cartórios de registro de títulos e documentos das circunscrições dos domicílios e/ou da sede das Partes do Termo de Emissão de Notas Comerciais, quais sejam, a comarca do município de São Paulo, estado de São Paulo, e da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

“CCI”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Termo de Emissão.

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.2.1 deste Termo de Securitização.

“Compromisso de Investimento”

Os compromissos de investimento eventualmente celebrados pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60, os quais regularão os termos e condições para a integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização à vista.

“Comunicação de Vencimento Antecipado”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.2.1. do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

“Condomínio”

O avalista e garantidor **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO ARQUITETÔNICO DENOMINADO DOWNTOWN**, condomínio edifício, situado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.686.197/0001-90.

“Créditos Imobiliários”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Termo de Securitização.

“Condições Precedentes da Liberação de Recursos das Notas Comerciais”

“Condições Precedentes da Primeira Liberação de Recursos das Notas Comerciais”

“Condições Precedentes da Segunda Liberação de Recursos das Notas Comerciais”

“Condições Precedentes da Terceira Liberação de Recursos das Notas Comerciais”

“Conta de Livre Movimentação”

“Conta do Condomínio”

“Conta do Patrimônio Separado”

“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”

“Contrato de Distribuição”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.2.1 deste Termo de Securitização.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.2.1 deste Termo de Securitização.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.2.1 deste Termo de Securitização.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.2.1 deste Termo de Securitização.

A conta corrente nº 0269687-8, mantida na agência nº 0231 do Banco Bradesco S.A. (cód. 237), em nome da Emitente, em que serão realizadas as liberações de recursos após o cumprimento das Condições Precedentes da Liberação de Recursos das Notas Comerciais, bem como dos valores remanescentes após o cumprimento das Obrigações Garantidas.

A conta corrente nº 42.943-0, mantida na agência nº 2766 do Banco Bradesco S.A. (cód. 237), em nome do Condomínio.

A conta corrente nº 18510-1, mantida na agência nº 6327 do Banco Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.

Conforme eventualmente alterado, o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*”, celebrado entre a Devedora e o Condomínio, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Conforme eventualmente alterado, o “*Contrato de Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 36ª Emissão da Companhia Província de Securitização*”, celebrado entre a Devedora, na qualidade

“Contrato de Engenharia”

de contratante, e a Emissora, na qualidade de contratada como coordenadora líder da distribuição dos CRI.

O “*Contrato de Prestação de Serviços de Engenharia com Faturamento Direto*”, celebrado em 03 de setembro de 2021 entre a Devedora e o Condomínio, conforme aditado de tempos em tempos, no qual a Devedora se obrigou a realizar as obras do Empreendimento Alvo, mediante pagamento pelo Condomínio, e o Condomínio se obrigou a prestar o Aval e as Garantias em benefício da Emitente.

“Instrumentos de Garantia”

Quando mencionados, em conjunto, a Escritura de Hipoteca do Imóvel C, a Escritura de Hipoteca dos Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda da República Federativa do Brasil.

“CNPJ”

A Emissora, conforme autorizada pelo artigo 43 da Resolução CVM 60

“Coordenador Líder” ou “Distribuidor”

“CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) deste Termo de Securitização.

“Cronograma Indicativo”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.4.4 deste Termo de Securitização.

“CVM”

A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica vinculada ao Ministério da Fazenda da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro.

“Data da Amortização Extraordinária Facultativa”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.3.1 deste Termo de Securitização.

“Data de Emissão”

19 de dezembro de 2023.

“Data de Pagamento de Juros Remuneratórios”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4 conforme deste Termo de Securitização.

“Data de Vencimento Final”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

“Data de Verificação”

No 1º (primeiro) Dia Útil do mês vigente de cada Data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado.

“ <u>Data do Resgate Antecipado Facultativo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.3.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas</u> ”	Quanto referidas em conjunto, as Despesas Extraordinárias, as Despesas Iniciais e as Despesas Ordinárias.
“ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.2.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas Iniciais</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.9 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas Ordinárias</u> ”	As despesas ordinárias, conforme indicadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>Devedora</u> ”	TECHNION ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA. , conforme qualificada no considerando (A) deste Termo de Securitização.
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, e que não seja sábado ou domingo.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (a) o presente Termo de Emissão; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) os Instrumentos de Garantia; (d) o Termo de Securitização; (e) o Contrato de Distribuição; (f) o Anúncio de Início de Distribuição; (g) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; e (h) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização, incluindo eventuais aditamentos.

“Efeito Adverso Relevante”

Significa **(a)** a critério da Emitente e dos Avalistas, qualquer mudança adversa relevante nas atividades, operações, ativos ou nas condições financeiras da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas: **(a.i)** que afete os direitos e prerrogativas da Emissora estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(a.ii)** que possa afetar a capacidade da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas de cumprir com suas respectivas obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação; **(a.iii)** que afete a validade ou exequibilidade de qualquer previsão material estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação; ou **(b)** qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado.

“Emissão das Notas Comerciais” ou
“Emissão”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando **(A)** deste Termo de Securitização.

“Emissão dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando **(E)** deste Termo de Securitização.

“Empreendimento Alvo”

A construção da expansão do subsolo do Condomínio, conforme previsto no Contrato de Engenharia.

“Empresa de Acompanhamento de Obras”

A empresa a ser contratada pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, para realização do acompanhamento das obras do Empreendimento Alvo, conforme cláusula 6.5.10 deste Termo de Securitização.

“Encargos Moratórios”

(a) Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor devido e não pago; **(b)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(c)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança.

“Escritura de Hipoteca do Imóvel C”

Conforme eventualmente alterada, a “*Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária*”, a ser celebrada entre o Condomínio, na qualidade de hipotecante, e a Emissora, na qualidade de hipotecária, tendo por objeto o Imóvel C.

“Escritura de Hipoteca dos Imóveis”

Conforme eventualmente alterada, a “*Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária*”, celebrada entre o Condomínio, na qualidade de hipotecante, e a Emissora, na qualidade de hipotecária, tendo por objeto os Imóveis.

“Escriturador das Notas Comerciais”

A instituição financeira contratada pela Devedora para escrituração das Notas Comerciais, qual seja, a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Escritura de Emissão de CCI”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Termo de Emissão.

“Escriturador dos CRI”

A instituição financeira contratada pela Devedora para escrituração dos CRI e operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Devedora aos Titulares dos CRI, qual seja, a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar A (Parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Eventos de Vencimento Antecipado”

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

“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.4.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Obras</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.11.6 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.5.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Garantias</u> ”	Quando referidos em conjunto, o Aval, a Hipoteca, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva.
“ <u>Hipoteca</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.3.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Hipoteca do Imóvel C</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.3.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Hipoteca dos Imóveis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>IGP-M</u> ”	O Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBGE).
“ <u>Imóvel C</u> ”	O imóvel localizado na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 5, denominado “Futura Loja I”, no pavimento térreo, com área de 362,80 m ² (trezentos e sessenta e dois metros e oitenta centímetros quadrados), atualmente em construção pelo Condomínio, de acordo com o processo de Licença de Obras nº 02/41/000462/2020 expedido pela Prefeitura do Rio de Janeiro - RJ, número de licença 24/0400/2021.
“ <u>Imóveis</u> ”	Os imóveis objeto das matrículas nºs 462.614 e 241.404, todas do RGI Competente, onde estão sendo realizadas as obras do Empreendimento Alvo.
“ <u>Índice Substituto</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, a TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E

“Investimentos Permitidos”

VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no considerando (D) deste Termo de Securitização.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.11.1 deste Termo de Securitização.

“Investidores Profissionais”

Os investidores profissionais, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução CVM 30.

“IPCA”

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

“IRRF”

O tributo denominado “*Imposto de Renda Retido na Fonte*”, nos termos da legislação aplicável.

“ISS”

O tributo denominado “*Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza*”, nos termos da legislação aplicável.

“JUCERJA”

A **JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, perante a qual deverão ser arquivados os atos societários da Devedora.

“JUCESP”

A **JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, perante a qual deverão ser arquivados os atos societários da Emissora.

“Juros Remuneratórios”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

“Legislação Socioambiental”

As obrigações oriundas da legislação e da regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional aplicáveis à Devedora, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho escravo e infantil, e a não adoção de ações que incentivem a prostituição.

“Lei nº 6.385”

A Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM.

“Lei nº 6.404”

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

“Lei nº 6.766”

A Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

“Lei nº 9.514”

A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e a securitização de créditos imobiliários, dentre outras providências.

“Lei nº 10.931”

A Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e institui a letra de crédito imobiliário, a cédula de crédito imobiliário e a cédula de crédito bancário, dentre outras providências.

“Lei nº 14.195”

A Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que institui a nota comercial, dentre outras providências.

“Lei nº 14.430”

A Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro (LRS) por Sociedade Seguradora de Propósito Específico (SSPE), sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis e sobre a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários, dentre outras providências.

“Lei de Registros Públicos”

A Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

“LGPD”

A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de

“Maryo”

liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

O avalista **MARYO BENDAVIT**, brasileiro, engenheiro eletricitista, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, inscrito no CPF sob o nº 347.346.947-53 e portador da cédula de identificação profissional expedida pelo CREA sob o nº 30.173-D, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Eptácio Pessoa, nº 40, apto. 201, Ipanema, CEP 22410-090.

“Medidor de Obras”

Significa o Condomínio.

“Normas Anticorrupção”

As normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, conforme aplicáveis, mas não se limitando a: **(a)** o Decreto-Lei Federal nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme posteriormente alterado, que instituiu o código penal brasileiro; **(b)** a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, dentre outras providências; **(c)** o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)*, conforme posteriormente alterado, norma federal dos Estados Unidos da América que dispõe sobre práticas de corrupção no exterior; e **(d)** *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, norma de abrangência em todo o Reino Unido que dispõe sobre práticas de corrupção.

“Normas Antilavagem de Dinheiro”

A legislação nacional e/ou estrangeira que prevê atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, de “lavagem” ou ocultação bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo.

“Notas Comerciais”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando **(A)** deste Termo de Securitização.

“Oferta”

“Obrigações Garantidas”

“Patrimônio Separado”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando **(F)** deste Termo de Securitização.

Todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação. O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas respectivas Garantias, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: **(a)** constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao

“Prazo para Atendimento das Condições
Precedentes da Primeira Liberação de
Recursos das Notas Comerciais”

“Primeira Liberação de Recursos das Notas
Comerciais”

“Rafael”

“Regime Fiduciário”

“Relatório Semestral”

“Resgate Antecipado Facultativo”

“Resolução CVM 17”

pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; **(d)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; **(e)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.2.6 deste Termo de Securitização.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.2.5 deste Termo de Securitização.

O avalista **RAFAEL GHERMAN SOLON**, brasileiro, empresário, casado sob o regime da separação total de bens, inscrito no CPF sob o nº 097.762.987-29 e portador da cédula de identidade RG nº 0202764908 – DIC/RJ, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Paulo VI, nº 500, apto. 204, Laranjeiras, CEP 22230-080.

O regime fiduciário a ser instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.5 deste Termo de Securitização.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.3.1 deste Termo de Securitização.

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos,

“Resolução CVM 30”

que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.

“Resolução CVM 32”

A Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, 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 posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

“Resolução CVM 160”

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

“RGI Competente”

O 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, ou qualquer outro Ofício de Registro de Imóveis que venha a substituí-lo como competente para registro das matrículas dos Imóveis.

“Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado”

O saldo não amortizado do Valor Nominal Unitário Atualizado.

“Termo de Securitização”

Conforme eventualmente alterado, o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 36ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.*”.

“Titular das Notas Comerciais”,

A **Companhia Província de Securitização**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

“Emissora” ou “Securitizadora”

Os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor

“Titulares dos CRI”

“Tributos”

que venha a ser titular de CRI, conforme o caso, nos termos deste Termo de Securitização.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.8 deste Termo de Securitização.

“Valor de Vencimento Antecipado”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.3.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

“Valor do Fundo de Despesas”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.4.1 deste Termo de Securitização.

“Valor do Fundo de Reserva”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.10.5.1 deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário Atualizado”

O valor nominal unitário atualizado dos CRI ou o valor nominal unitário das Notas Comerciais atualizado, conforme aplicável.

“Valor Total da Emissão”

O valor total da Emissão dos CRI ou o valor total da Emissão das Notas Comerciais, conforme aplicável.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A presente Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, conforme assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 20 de dezembro de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 06 de março de 2023, sob nº 97.212/23-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora até o volume total de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), sendo que, até a presente data, todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizados pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão dos CRI, não atingiram esse limite.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI, sem qualquer coobrigação da Emissora, aos CRI, cujas

características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Condições Precedentes da Integralização e da Liberação de Recursos das Notas Comerciais: sendo certo que (i) a Primeira Liberação de Recursos, observadas as retenções previstas neste Termo de Securitização, será realizada após o atendimento das condições precedentes previstas na cláusula 4.7.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Condições Precedentes da Primeira Liberação de Recursos das Notas Comerciais”), que estão sujeitas à verificação e/ou dispensa pela Emissora (conforme orientação dos Titulares dos CRI) e (ii) a Segunda Liberação de Recursos e a Terceira Liberação de Recursos serão realizadas após os atendimentos de suas respectivas condições precedentes previstas na cláusula 4.7.1.2 e 4.7.1.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Condições Precedentes da Segunda Liberação de Recursos” e “Condições Precedentes da Terceira Liberação de Recursos”, respectivamente, e, em conjunto com as Condições Precedentes da Primeira Liberação de Recursos, as “Condições Precedentes da Liberação de Recursos das Notas Comerciais”).

2.3. 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 e representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$47.246.000,00 (quarenta e sete mil duzentos e quarenta e seis mil reais), na Data de Emissão, observada a reabertura de série realizada em 1º de outubro de 2024.

2.4. Não será admitida revolvência dos Créditos Imobiliários.

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

2.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do 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, ressalvado o quanto previsto neste

Termo de Securitização. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (b) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados 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 deste Termo de Securitização;
- (d) não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão 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 2001; e
- (f) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

2.7. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante transferência eletrônica disponível (“TED”) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.8. As Notas Comerciais encontram-se custodiadas pela Instituição Custodiante.

2.9. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, 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. Valor Total da Emissão das Notas Comerciais: O valor dos Créditos Imobiliários decorrente das Notas Comerciais e representados pela CCI é de R\$ 23.609.000,00 (vinte e três milhões e seiscentos e nove mil reais) (“Valor Total da Emissão”). A Primeira Liberação de Recursos das Notas Comerciais será feita na Conta do Patrimônio Separado e/ou para qualquer outra conta a ser informada à Emissora pela Devedora, por sua conta e ordem, nos termos da cláusula 2.6 acima, deduzidos e retidos, em ordem de prioridade: **(a)** o valor equivalente a R\$ 193.569,83 (cento e noventa e três mil e quinhentos e sessenta e nove reais e oitenta e três centavos), referente às despesas iniciais indicadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização (“Despesas Iniciais”); **(b)** o valor equivalente a R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) referente à composição inicial do Fundo de Despesas; **(c)** o valor equivalente a R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), referente à composição inicial do Fundo de Reserva; e **(d)** o valor equivalente a R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), referente ao pagamento total do Prêmio de Liquidez. A Primeira Liberação de Recursos das Notas Comerciais será no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), deduzidos os valores acima (“Valor da Primeira Liberação de Recursos”).

2.10.1. O pagamento do Valor Total da Emissão será realizado nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deduzido das despesas e custos relacionados com a Emissão e descritas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.11. Garantias da Operação:

2.11.1. Aval: Os Avalistas assumiram, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, como avalistas e principais pagadores, a obrigação de garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas (“Aval”), observado que o Condomínio estará obrigado somente até o limite atual das obrigações previstas no Contrato de Engenharia, qual seja, até o valor de R\$ 29.700.000,00 (vinte e nove milhões e setecentos mil reais).

2.11.1.1. Em decorrência do Aval, os Avalistas respondem pelo pagamento das Notas Comerciais, de responsabilidade da Devedora, nos seus vencimentos, responsabilizando-se solidariamente pelo pagamento de todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem

os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, e 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e nos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

2.11.1.2. Na hipótese de atraso de pagamento pela Devedora, os Avalistas arcarão com o montante correspondente a cada uma das prestações em mora, com todos os seus acessórios e com os Encargos Moratórios, até o seu efetivo pagamento à Emissora, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil após o inadimplemento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, apenas com relação ao Condomínio, na qualidade de avalista, deverá ser enviada notificação em até 1 (um) Dia Útil após a data de vencimento da obrigação em mora ou inadimplida, e, independentemente do envio de qualquer notificação aos demais Avalistas.

2.11.1.3. O Aval constitui uma promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e dos efeitos dos Documentos da Operação, da perfeita formalização destes, ou da existência e exigibilidade das Obrigações Garantidas, devendo os Avalistas cumprirem todas as suas obrigações decorrentes do Aval sem oposição de qualquer exceção ou objeção.

2.11.1.4. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos Documentos da Operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações Garantidas, com relação à Devedora, por qualquer razão, os Avalistas responderão, como uma obrigação independente, pelos valores devidos no âmbito do Aval, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis.

2.11.1.5. Os Avalistas reconhecem que o Aval foi prestado a título oneroso, tendo em vista que alguns dos Avalistas, exceto pelo Condomínio, são, direta ou indiretamente, sócios da Devedora, e que possuem interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente desta.

2.11.1.6. Fica assegurado aos Avalistas o direito de regresso contra a Devedora caso tenham adimplido qualquer obrigação não cumprida perante a Emissora pela Devedora, podendo propor contra esta todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer parcela inadimplida das Notas Comerciais à Emissora, os Avalistas sub-rogar-se-ão automaticamente nos direitos de recebimento dos valores das respectivas parcelas das

Notas Comerciais pagas.

2.11.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de parte das Obrigações Garantidas, a Devedora e o Condomínio, observado que o Condomínio estará obrigado somente até o limite atual das obrigações previstas no Contrato de Engenharia, conforme indicado na cláusula 2.11.1 acima, deverão constituir, em favor da Emissora, cessão fiduciária, com condição suspensiva, qual seja, a obtenção do termo de quitação da CCB Cashme (conforme definido abaixo) (“Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária de Recebíveis”), sobre **(i)** em relação à Devedora, os recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes do Contrato de Engenharia (“Recebíveis do Contrato de Engenharia”); **(ii)** em relação ao Condomínio, sobre os recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes *(a)* do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Área Comum para Exploração de Estacionamento*”, celebrado em 28 de novembro de 2019 entre o Condomínio, na qualidade de locador, e a Allpark Empreendimentos e Participações e Serviços S.A. (“Contrato de Locação de Estacionamento”), *(b)* de cada “*Contrato de Locação de Infraestrutura*” celebrado pelo Condomínio e listado no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“Contratos de Locação de Infraestrutura”), *(c)* de cada “*Contrato de Locação de Área Comum*” celebrado pelo Condomínio e listado no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“Contrato de Locação de Área Comum”), *(d)* de demais receitas a serem recebidas pelo Condomínio até o pagamento integral dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando a, receitas oriundas da locação dos Imóveis e da locação da área comum do Condomínio para realização de eventos, nos termos de cada um dos respectivos instrumentos firmados pelo Condomínio e listados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“Contratos de Receita Complementar” e, em conjunto com Contrato de Locação de Estacionamento, Contratos de Locação de Infraestrutura e Contratos de Locação de Área Comum, “Contratos do Condomínio”, e “Recebíveis do Condomínio”, respectivamente, sendo que, Recebíveis do Condomínio, quando referido em conjunto com os Recebíveis do Contrato de Engenharia, “Recebíveis”, e “Cessão Fiduciária de Recebíveis”, respectivamente).

2.11.2.1. Após o recebimento na Conta do Patrimônio Separado e/ou, no caso dos Recebíveis do Condomínio, na Conta Escrow (conforme definido abaixo), os Recebíveis terão sua destinação observada, em cada Data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, necessariamente, de acordo com a prioridade definida na cláusula 8.9 abaixo, sendo que, após a destinação dos recursos do Patrimônio

Separado conforme tal prioridade, o excedente deverá ser liberado ao Condomínio, na Conta do Condomínio, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Liberação Condomínio} = \text{Valor Recebido em Conta} - \text{R\$ } 900.000,00$$

2.11.2.2. Os Recebíveis do Condomínio serão depositados, inicialmente, na conta escrow nº 69287-5, de titularidade do Condomínio, mantida no Banco Bradesco S.A. (237), Agência 2766, a qual será controlada exclusivamente pela Emissora, sendo que o Condomínio deverá promover a abertura de uma nova conta escrow, sendo certo que os custos de abertura e manutenção da conta escrow serão arcados pela Emitente com os recursos do Patrimônio Separado, para que os Recebíveis do Condomínio sejam depositados em definitivo (ambas as contas, conforme o caso, “Conta Escrow”), sendo que (i) a abertura da Conta Escrow definitiva; e (ii) o depósito dos Recebíveis do Condomínio na Conta Escrow definitiva deverão ser comprovados à Emissora em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da Data de Emissão, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária.

2.11.2.3. Razão Mínima de Garantia: O valor dos Recebíveis apurados em cada mês deverá ser maior que o percentual do Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, a ser amortizado no respectivo mês, acrescido dos Juros Remuneratórios e das Despesas, a serem pagos na respectiva Data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, observado o quanto previsto na cláusula 8.9 abaixo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“Razão Mínima de Garantia”).

2.11.2.3.1. A verificação da Razão Mínima de Garantia deve ser realizada mensalmente pela Emissora, com base no valor dos Recebíveis depositados na Conta do Patrimônio Separado e na Conta Escrow no último mês, por meio de verificação de extrato bancário da Conta do Patrimônio Separado e da Conta Escrow, em cada Data de Verificação, sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá em 02 de fevereiro de 2024, sendo que, exclusivamente para a 1ª (primeira) verificação, com relação à Conta Escrow, a Emitente deverá encaminhar o extrato da Conta Escrow à Titular das Notas Comerciais, bem como transferir os valores depositados na Conta Escrow à Conta do Patrimônio Separado. Para os períodos seguintes, a verificação será realizada pela Titular das Notas Comerciais mediante acesso à Conta do Patrimônio Separado e à Conta

Escrow.

2.11.2.3.2. Caso, em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá ser notificada em até 1 (um) Dia Útil após a Data de Verificação para aportar, na Conta do Patrimônio Separado, em até 1 (um) Dia Útil após o recebimento da notificação acima, a diferença entre os Recebíveis apurados no respectivo mês e o valor necessário para a realização do pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, conforme previsto no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

2.11.3. Hipoteca: Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de parte das Obrigações Garantidas, o Condomínio, observado que o Condomínio estará obrigado somente até o limite atual das obrigações previstas no Contrato de Engenharia, conforme previsto na cláusula 6.1.1 acima deverá constituir, em favor da Emissora, a hipoteca de primeiro grau sobre Imóveis (“Hipoteca dos Imóveis”), nos termos da Escritura de Hipoteca dos Imóveis. Desta forma, caberá à Devedora providenciar **(a)** o protocolo da Escritura de Hipoteca dos Imóveis junto ao RGI Competente em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de sua celebração, bem como **(b)** apresentar o registro da Escritura de Hipoteca dos Imóveis junto ao RGI Competente em prazo de até 30 (trinta) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo RGI Competente, o que deverá ser devidamente informado à Emissora, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.11.3.1. Os Imóveis encontram-se hipotecados em primeiro grau no âmbito da “*Cédula de Crédito Bancário nº 51500052-3*”, emitida pela Devedora em 26 de outubro de 2021 (“CCB Cashme”), sendo que a Hipoteca dos Imóveis somente será levada a registro após a quitação da CCB Cashme.

2.11.3.2. Adicionalmente, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de parte das Obrigações Garantidas, o Condomínio deverá constituir, em favor da Emissora, a hipoteca de primeiro grau sobre o Imóvel C (“Hipoteca do Imóvel C” e, em conjunto com a Hipoteca dos Imóveis, “Hipoteca”), observado que o Condomínio estará

obrigado somente até o limite atual das obrigações previstas no Contrato de Engenharia, conforme previsto na cláusula 6.1.1 acima (“Hipoteca do Imóvel C”), nos termos substancialmente previstos no Anexo VI do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a ser celebrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de expedição do Habite-se vinculado a Licença de Obras nº 02/41/000462/2020, expedido pela Prefeitura do Rio de Janeiro – RJ, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.11.3.3. Caberá à Devedora providenciar **(a)** o protocolo da escritura da Hipoteca do Imóvel C junto ao RGI Competente em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de sua celebração, bem como **(b)** apresentar o registro da escritura da Hipoteca do Imóvel C junto ao RGI Competente em prazo de até 30 (trinta) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo RGI Competente, o que deverá ser devidamente informado à Emissora, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.11.3.4. Enquanto não for registrada a Hipoteca do Imóvel C junto ao RGI Competente, o Condomínio deverá manter depositado na Conta Escrow o valor de R\$ 940.026,18 (novecentos e quarenta mil, vinte e seis reais e dezoito centavos) (“Depósito Garantia”), o qual, na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, poderá ser utilizado pela Emissora nos mesmos termos do Fundo de Reserva, sendo certo que, em até 3 (três) Dias Úteis contados da comprovação do registro da Hipoteca do Imóvel C no RGI Competente, a Emissora deverá liberar o Depósito Garantia ao Condomínio por meio de depósito na Conta do Condomínio, deduzidos os valores utilizados para cobrir eventual inadimplemento das Obrigações Garantidas e acrescido dos resultados provenientes de aplicações financeiras da Conta Escrow.

2.11.3.5. Em um prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do cumprimento das Condições Precedentes da Segunda Liberação de Recursos, a Titular das Notas Comerciais deverá liberar ao Condomínio todo o valor excedente ao valor do Depósito Garantia e mantido na conta de investimento atrelada à Conta Escrow, por meio de depósito na Conta do Condomínio.

2.11.3.6. A Devedora e o Condomínio deverão manter, a partir de 1º de dezembro de 2025 e até o encerramento do prazo das Notas Comerciais e dos CRI, a razão de garantia mínima da Hipoteca, a ser verificada mensalmente pela Emissora, que deverá resultar em montante igual ou equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais (“Razão Mínima de Garantia Hipotecária”), calculada da seguinte forma:

$$RG_{SD} = \frac{(Imov(t))}{(SD_{CRI})}$$

Onde:

RGsd = Razão de Garantia.

Imov(t) = Valor de mercado de venda dos Imóveis objeto da Hipoteca, conforme Valor indicado no item 5.1 da Escritura de Hipoteca de Imóveis.

SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI (considerando o volume integralizado da Emissão, descontados todos os recursos depositados na Conta Centralizadora).

2.11.4. Fundo de Despesas: Sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas 2.10.1 a 2.10.4 (e subcláusulas) acima, a Devedora deverá manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais para fazer frente ao pagamento das despesas do Agente Fiduciário dos CRI, da Instituição Custodiante ou da Empresa de Acompanhamento de Obra Despesas Ordinárias e das Despesas Extraordinárias relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo VIII** a este Termo de Securitização, bem como as despesas com registros dos Documentos da Operação nos Cartórios de RTD e/ou no RGI Competente, conforme o caso (“Fundo de Despesas”) em montante inicial equivalente a R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) (“Valor do Fundo de Despesas”).

2.11.4.1. As Partes concordam que o Fundo de Despesas será constituído concomitantemente à integralização das Notas Comerciais, mediante a retenção, pela Emissora, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na primeira data de integralização dos CRI,

do Valor do Fundo de Despesas.

2.11.4.2. Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título de Fundo de Despesas são inferiores a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), esta deverá comunicar à Devedora, via correio eletrônico (e-mail), conforme dados constantes da cláusula 11 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que esta efetue o aporte do valor necessário para recompor o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, em até 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento de tal comunicação, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula dez do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.11.5. Fundo de Reserva: Sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas 2.10.1 a 2.10.4 acima, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Notas Comerciais, manter na Conta do Patrimônio Separado, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, fundo composto inicialmente por recursos a serem deduzidos e retidos da integralização das Notas Comerciais (“Fundo de Reserva”), no valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) (“Valor do Fundo de Reserva”).

2.11.5.1. As Partes concordam que o Fundo de Reserva será constituído concomitantemente à integralização das Notas Comerciais, mediante a retenção, pela Emissora, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na primeira data de integralização dos CRI, do Valor do Fundo de Reserva.

2.11.5.2. Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título de Fundo de Reserva são inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a mesma deverá comunicar a Devedora via correio eletrônico (e-mail), conforme informado na cláusula 11 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a mesma reestabeleça o Valor do Fundo de Reserva mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta do Patrimônio Separado em até 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento de tal comunicação, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula dez do Termo de

Emissão de Notas Comerciais.

2.11.6. Fundo de Obras. Será constituído um fundo de liquidez e/ou recomposto por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, do saldo dos recursos da integralização das Notas Comerciais objeto da reabertura de sua série única, nos termos do Termo de Emissão (“Fundo de Obras”), para custeio das despesas relacionadas às obras do Empreendimento Alvo, com os devidos pagamentos feitos obrigatoriamente conforme emissão de notas fiscais de fornecedores e empreiteiros, ao qual o Fundo de Obras está vinculado, sendo, portanto, proibido, qualquer retirada de conta corrente a ser verificado pelo extrato da Conta da Obra (abaixo definida) e pela verificação da evolução das obras pelo Medidor de Obras (abaixo definido).

2.11.6.1. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Emitente por meio de liberações (“Liberação do Fundo de Obras”), por sua conta e ordem, diretamente na conta bancária de titularidade do Condomínio mantida na Caixa Econômica Federal (104), Agência 3024, conta 3289-5 (“Conta da Obra”), e serão utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento Alvo, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, incluindo materiais e equipamentos comprados e estocados no Empreendimento Alvo, em seu almoxarifado, ou local semelhante no próprio Empreendimento, mediante emissão do relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento Alvo a ser elaborado e entregue pelo Medidor de Obras à Emissora (“Relatório de Medição”). Esses valores devem ser estipulados no Relatório de Medição e determinarão o valor de cada Liberação do Fundo de Obras. Fica previamente acordada que as Liberações do Fundo de Obras ocorrerão da seguinte forma:

- (i) uma primeira parcela inicial de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) será liberada mediante a apresentação, pela Devedora:
 - a. do competente “Terceiro Termo Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços de Engenharia Contrato de Prestação de Serviços”, estabelecendo o reajuste do custo da prestação de dos serviços de engenharia;
 - b. a apresentação do primeiro Relatório de Medição pelo Medidor de Obras, indicando a descrição dos materiais, equipamentos e

- serviços para os quais serão destinadas a primeira liberação do Fundo de Obras;
- c. do protocolo do “Segundo Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Technion Engenharia e Tecnologia Ltda.” para registro no competente cartório de registro de títulos e documentos da comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
 - d. do protocolo do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”, para registro perante o competente cartório de registro de imóveis da comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e
 - e. do protocolo do “Primeiro Aditamento à Escritura de Garantia Hipotecária Lavrada no Livro 4902, Folha 052, Ato 009 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro”, para registro perante o competente cartório de registro de imóveis da comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
- (ii) duas parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) conforme apresentação (a) de notificação da Devedora e do Condomínio indicando a previsão de gastos imobiliários no Empreendimento Alvo, referente ao mês competente, acompanhada do cronograma físico financeiro atualizado; (b) de parecer do Condomínio indicando a evolução das obras do Empreendimento Alvo; e (c) extrato bancário da Conta da Obra; e
 - (iii) o saldo no montante de R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) a ser desembolsado mensalmente, conforme (a) de notificação da Devedora e do Condomínio indicando a previsão de gastos imobiliários no Empreendimento Alvo, referente ao mês competente, acompanhada do cronograma físico financeiro atualizado; (b) de parecer do Medidor de Obras indicando a evolução das obras do Empreendimento Alvo; e (c) extrato bancário da Conta da Obra, observado que o montante a ser liberado pela Securitizadora na Conta da Obra, no respectivo mês, será equivalente ao saldo entre o montante indicado na previsão de gastos imobiliários no Empreendimento Alvo e os recursos livres disponíveis na Conta da

Obra.

2.11.6.1.1 A Devedora deverá comprovar dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data da primeira liberação do Fundo de Obras, o protocolo da competente escritura de rerratificação das Escrituras de Hipoteca para registro perante o competente cartório de registro de imóveis da comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

2.11.6.2. Sem prejuízo do disposto acima, as Liberações do Fundo de Obras ocorrerão em periodicidade mensal, por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a constatação, pela Emissora, de que, sendo certo que não será permitido o aditamento dos recursos do Fundo de Obra:

- (i) o Relatório de Medição aplicável foi entregue à Emissora;
- (ii) os comprovantes da aplicação nas obras dos recursos da Liberação do Fundo de Obras imediatamente anterior (se aplicável) foram entregues à Emissora;
- (iii) eventual atraso físico de obra apontado em Relatório de Medição do Medidor de Obras, não é superior a 90 (noventa) dias, levando-se em consideração o cronograma de obras;
- (iv) eventual variação de desvio de custo de obra orçado não ultrapassa 10% (dez por cento) de “estouro” do custo de obra, assim como o desvio em curva física prevista não ultrapassa os 15% (quinze por cento) de atraso, conforme indicado no Relatório de Medição; e
- (v) a variação entre o percentual físico medido pelo Medidor de Obras (acumulado) e o gasto acumulado - incorrido (regime Caixa) também apontado em Relatório de Medição, é menor ou igual a 10% (dez por cento).

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

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

2.11.6.5. Uma vez encerradas as obras do Empreendimento Alvo, conforme atestado em Relatório de Medição, eventual valor remanescente no respectivo Fundo de Obras deverá ser utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.

2.11.7. Multiplicidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Emissora, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, podendo a Emissora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais, observado que o Condomínio, no âmbito das garantias por ele constituídas, estará obrigado somente até o limite atual das obrigações previstas no Contrato de Engenharia, conforme previsto na cláusula 2.11.1 acima. Adicionalmente, considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

CLÁUSULA TERCEIRA – 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:** 36^a;
- (b) **Série:** 1^a;

- (c) **Quantidade de CRI:** 47.246 (quarenta e sete mil duzentos e quarenta e seis);
- (d) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (e) **Valor Global da Emissão:** R\$47.246.000,00 (quarenta e sete milhões duzentos e quarenta e seis mil reais), na Data de Emissão, observada a reabertura de série realizada em 1º de outubro de 2024;
- (f) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro-rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, em cada Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), desde a primeira data de integralização dos CRI (inclusive), ou a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (exclusive), de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.2 abaixo (“Atualização Monetária” e “Valor Nominal Unitário Atualizado”, respectivamente);
- (g) **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.3 abaixo;
- (h) **Periodicidade e Forma de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI:** De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Prêmio de Liquidez:** (1) Conforme previsto na cláusula 2.9 acima, do Valor da Primeira Liberação, será retido na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, o valor relativo ao prêmio de liquidez a ser pago em até 3 (três) Dias

Úteis da primeira data de integralização dos CRI à Emissora, com o qual a Emissora deverá realizar o pagamento de prêmio aos Titulares dos CRI, no montante total de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento do prêmio (exclusive), o qual deverá ser comunicado à B3 com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da data de realização do evento, caso seja solicitado à B3 a criação do evento; e **(2)** será retido na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Devedora, do montante devido pela integralização das Notas Comerciais objeto da reabertura de série, o valor relativo ao prêmio de liquidez a ser pago em até 3 (três) Dias Úteis da primeira data de integralização dos CRI à Emissora, com o qual a Emissora deverá realizar o pagamento de prêmio aos Titulares dos CRI, no montante total de R\$495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento do prêmio (exclusive), o qual deverá ser comunicado à B3 com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da data de realização do evento, caso seja solicitado à B3 a criação do evento (“Prêmio de Liquidez”);

- (k) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (l) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira:** B3;
- (m) **Data de Emissão:** para fins legais o dia 19 de dezembro de 2023, observada a emissão adicional de CRI objeto de reabertura de série em 1º de outubro de 2024;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (o) **Data de Vencimento Final:** 11 de setembro de 2028 (“Data de Vencimento Final”);
- (p) **Prazo de vencimento:** 1.728 (mil setecentos e vinte e oito) dias;
- (q) **Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI. Todavia, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora e o Condomínio, observado que a obrigação do Condomínio está limitada às obrigações previstas no Contrato de Engenharia, se obrigaram a constituir as seguintes garantias: (i) o Aval, (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) a Hipoteca, (iv) o Fundo de Despesas; (v) o Fundo de Obras; e (vi) o Fundo de Reserva.

- (r) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (s) **Subordinação:** Não há;
- (t) **Categoria:** Comercial;
- (u) **Concentração:** Concentrado – os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora;
- (v) **Tipo de Segmento:** Shopping;
- (w) **Tipo de Contrato com Lastro:** Cédula de Crédito Imobiliário;
- (x) **Revolvência:** Não há;
- (y) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 09 de janeiro de 2024;
- (z) **Data da Primeira Amortização do Valor Nominal Unitário:** 09 de janeiro de 2024;
e
- (aa) **Código ISIN:** BRPVSCCRI3A2.

3.2. Forma: Os CRI serão emitidos na forma escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada Titular de CRI e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente os CRI terão a sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta: Os CRI serão objeto da Oferta, em conformidade com a Resolução CVM 160, sendo certo que o seu registro não é sujeito à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, e que a distribuição dos CRI pode ser realizada automaticamente, desde que cumpridos os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160.

3.3.1. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução

CVM 160, sendo destinada apenas aos investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 2º da Resolução CVM 160, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

3.3.2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do Documento de Aceitação da Oferta e serão integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos deste Termo de Securitização, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi objeto de análise pela CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.3.3. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada até o dia 30 de janeiro de 2024 (“Prazo de Colocação”), devendo o Coordenador Líder divulgar o Anúncio de Encerramento da Distribuição no prazo legal. Não haverá distribuição parcial. Caso não seja colocada a totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, os CRI serão cancelados e, consequentemente, a Oferta.

3.3.4. Cabe ao Coordenador Líder informar à CVM o início da Oferta, devendo o Anúncio de Início da Distribuição ser divulgado, nos termos da Resolução CVM 160.

3.3.5. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da distribuição dos CRI deverá ser divulgado pelo Coordenador Líder, devendo o Anúncio de Encerramento da Distribuição ser divulgado e conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.

3.3.6. Os CRI objeto Oferta Pública da Reabertura de Série, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, com intermediação do Distribuidor, na forma prevista no Art. 43 da Resolução CVM 60, observado o cumprimento das

seguintes condições (“Condições Precedentes para a Oferta Pública da Reabertura de Série”):

- (i) perfeita formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta Pública da Reabertura de Série, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações societárias necessárias para tanto;
- (ii) recebimento pelo Distribuidor de opinião legal elaborada pelo assessor legal da Oferta Pública da Reabertura de Série, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Oferta Pública da Reabertura de Série, bem como eventuais apontamentos identificados na auditoria jurídica, em termos satisfatórios à Securitizadora;
- (iii) obtenção de registro da Oferta Pública da Reabertura de Série perante a CVM, pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável; e
- (iv) admissão do depósito dos CRI Adicionais perante a B3.

3.3.7 Os CRI Adicionais serão distribuídos conforme plano de distribuição do Distribuidor, conforme previsto no Art. 49 da Resolução CVM 160, assegurando: (i) que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores Profissionais. A Oferta Pública da Reabertura de Série não contará com esforços de colocação dos CRI Adicionais no exterior.

3.3.8. A distribuição dos CRI junto aos Investidores Profissionais da Oferta Pública da Reabertura de Série para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro da Oferta Pública da Reabertura de Série pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.3.9 Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de

aceitação da Oferta Pública da Reabertura de Série previsto nos termos do inciso “iv” do artigo 2º da Resolução CVM 160, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução CVM 160.

3.3.9.1 Após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, dado que os CRI possuem Devedor com exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, nos termos do Art. 43-A, §2º, inciso II da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do Art. 33, §10º da Resolução CVM 60.

3.3.10 Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores Profissionais, sendo que não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos. O Distribuidor, com anuência da Devedora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores Profissionais interessados conforme ordem de recebimento dos Boletins de Subscrição formalizando a subscrição dos CRI objeto da Oferta Pública da Reabertura de Série, observadas as regras de alocação de CRI estabelecidas neste Termo de Securitização.

3.3.11 Os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, deverão declarar que reconhecem que: **(i)** foi dispensada divulgação de um prospecto e lâmina para a realização da Oferta Pública da Reabertura de Série; **(ii)** a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta Pública da Reabertura de Série nem de seus termos e condições; **(iii)** existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; **(iv)** efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; **(v)** optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; **(vi)** têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Oferta Pública da Reabertura de Série do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora; **(vii)** têm conhecimento que os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão; e **(viii)** a subscrição é realizada em caráter irrevogável e irretratável.

3.3.12. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início (“Prazo de Colocação”).

3.3.13. Em conformidade com o Art. 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta Pública da Reabertura de Série deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, devendo o Anúncio de Encerramento ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.

3.3.14. Durante a Oferta Pública da Reabertura de Série, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista no ato da subscrição, nos termos do Boletim de Subscrição.

3.3.15. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Distribuidor aos Investidores Profissionais ao adquirir os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta Pública da Reabertura de Série, bem como será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

3.3.16. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.

3.3.17 A Oferta Pública da Reabertura de Série poderá contar com a participação de outras instituições financeiras convidadas para participar da distribuição da Oferta Pública da Reabertura de Série pelo Distribuidor.

3.3.18 A subscrição CRI ocorrerá até o Prazo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, devendo o investidor que houver subscrito o CRI, integralizá-lo na forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição.

3.3.19 O Distribuidor ficará responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, conforme aplicável, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada, observado que o Distribuidor será responsável

por comunicar ao Investidor Profissional a impossibilidade de subscrição da totalidade dos CRI, conforme indicado no competente Boletim de Subscrição, que será reduzido conforme a disponibilidade de CRI ainda não subscritos na data de envio do Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional ao Distribuidor.

3.3.20. A Securitizadora poderá concluir a Oferta Pública da Reabertura de Série mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente a 17.000 (dezessete mil) CRI adicionais (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que os CRI adicionais que não forem colocados no âmbito da Oferta Pública da Reabertura de Série serão cancelados pela Emissora e, consequentemente, as Notas Comerciais não integralizadas serão canceladas pela Devedora (“Distribuição Parcial”).

3.3.21. O investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do investidor.

3.3.22. Caso a quantidade de CRI adicionais emitida seja inferior ao necessário para atingir o valor inicial da Emissão, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, bem como deverá ser ajustado o número de Notas Comerciais emitidas, independentemente da aprovação em Assembleia Geral, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Pública da Reabertura de Série serão cancelados pela Emissora.

3.3.23. Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 3.3.21, acima, o investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI adicionais por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI adicionais efetivamente distribuídos e o número de CRI adicionais originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI adicionais por ele subscritos.

3.3.24. Na hipótese de serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos investidores na forma do item (ii) da Cláusula 3.3.21, acima, os respectivos CRI serão resgatados. Nesta

hipótese, o montante devolvido aos investidores será o Valor Nominal Unitário, acrescido de Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva devolução dos valores integralizados.

3.4. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, dado que os CRI possuem Devedor com exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, nos termos do Art. 43-A, §2º, inciso II da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do Art. 33, §10º da Resolução CVM 60.

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

3.5. Declarações: Para fins de atender ao disposto nos artigos 24 e 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, seguem como **Anexo III** e **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização as declarações a serem emitidas, respectivamente, pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI e de instituição intermediária da Oferta.

3.3.6. Os CRI objeto Oferta Pública da Reabertura de Série, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, com intermediação da Securitizadora, na forma prevista no Art. 43 da Resolução CVM 60, observado o cumprimento das seguintes condições (“Condições Precedentes para a Oferta Pública da Reabertura de Série”):

- (i) perfeita formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta Pública da Reabertura de Série, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações societárias necessárias para tanto;
- (ii) recebimento pela Securitizadora de opinião legal elaborada pelo assessor legal da Oferta Pública da Reabertura de Série, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Oferta Pública da Reabertura de Série, bem como eventuais apontamentos identificados na auditoria jurídica, em termos satisfatórios ao Distribuidor;

- (iii) não constatação da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado;
- (iv) entrega em tempo hábil, pela Devedora de todos os documentos e informações exigidos pela CVM, pela ANBIMA, pela B3, entre outras instituições, conforme o caso, por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação de valores mobiliários decorrentes da Oferta Pública da Reabertura de Série, assim como após a sua admissão para distribuição e negociação no ambiente destas entidades, em atendimento às regras estabelecidas pelas respectivas entidades, se aplicável;
- (v) obtenção, pela Devedora e pela Emissora, de todas e quaisquer aprovações societárias, conjugais, contratuais, governamentais e regulamentares que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos nos Documentos da Oferta Pública da Reabertura de Série, sempre em forma e substância satisfatórias ao Distribuidor e ao assessor legal da Oferta Pública da Reabertura de Série, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; e (c) órgãos competentes da Devedora e da Garantidora, conforme o caso;
- (vi) comprovação do protocolo para registro da ata da Reunião de Sócios da Devedora perante a JUCERJA;
- (vii) comprovação do protocolo para registro da escritura de aditamento da Escritura de Hipoteca dos Imóveis;
- (viii) comprovação do protocolo para registro do competente aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;
- (ix) obtenção de registro da Oferta Pública da Reabertura de Série perante a CVM, pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável; e

- (x) admissão do depósito dos CRI Adicionais perante a B3.

3.3.7 Os CRI Adicionais serão distribuídos conforme plano de distribuição do Distribuidor, conforme previsto no Art. 49 da Resolução CVM 160, assegurando: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores Profissionais. A Oferta Pública da Reabertura de Série não contará com esforços de colocação dos CRI Adicionais no exterior.

3.3.8. A distribuição dos CRI junto aos Investidores Profissionais da Oferta Pública da Reabertura de Série para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** concessão do registro da Oferta Pública da Reabertura de Série pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.3.9 Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da Oferta Pública da Reabertura de Série previsto nos termos do inciso “iv” do artigo 2º da Resolução CVM 160, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução CVM 160.

3.3.9.1 Após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, dado que os CRI possuem Devedor com exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, nos termos do Art. 43-A, §2º, inciso II da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do Art. 33, §10º da Resolução CVM 60.

3.3.10 Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores Profissionais, sendo que não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos. O Distribuidor, com anuência da Devedora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores Profissionais interessados conforme ordem de recebimento dos Boletins de Subscrição formalizando a subscrição dos CRI objeto da Oferta Pública da Reabertura de Série, observadas as regras de alocação de CRI estabelecidas neste Termo de Securitização.

3.3.11 Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes para a Oferta Pública da

Reabertura de Série, o Distribuidor poderá decidir pela não continuidade da Oferta Pública da Reabertura de Série. Caso o Distribuidor decida pela não continuidade da Oferta Pública da Reabertura de Série, a Emissão não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta Pública da Reabertura de Série.

3.3.12 Os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, deverão declarar que reconhecem que: **(i)** foi dispensada divulgação de um prospecto e lâmina para a realização da Oferta Pública da Reabertura de Série; **(ii)** a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta Pública da Reabertura de Série nem de seus termos e condições; **(iii)** existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; **(iv)** efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; **(v)** optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; **(vi)** têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Oferta Pública da Reabertura de Série do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora; **(vii)** têm conhecimento que os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão; e **(viii)** a subscrição é realizada em caráter irrevogável e irretratável.

3.3.13. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início (“Prazo de Colocação”).

3.3.14. Em conformidade com o Art. 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta Pública da Reabertura de Série deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, devendo o Anúncio de Encerramento ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.

3.3.15. A Oferta Pública da Reabertura de Série será liquidada após o cumprimento ou dispensa expressa pelo Distribuidor junto à Emissora das Condições Precedentes para a Oferta Pública da Reabertura de Série.

3.3.16. Durante a Oferta Pública da Reabertura de Série, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista no ato da subscrição, nos termos do Boletim de Subscrição.

3.3.17. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Distribuidor aos Investidores Profissionais ao adquirir os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta Pública da Reabertura de Série, bem como será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

3.3.18 Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.

3.3.19 A Oferta Pública da Reabertura de Série poderá contar com a participação de outras instituições financeiras convidadas para participar da distribuição da Oferta Pública da Reabertura de Série pelo Distribuidor.

3.3.20 A subscrição CRI ocorrerá até o Prazo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, devendo o investidor que houver subscrito o CRI, integralizá-lo na forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição.

3.3.21 O Distribuidor ficará responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, conforme aplicável, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada, observado que o Distribuidor será responsável por comunicar ao Investidor Profissional a impossibilidade de subscrição da totalidade dos CRI, conforme indicado no competente Boletim de Subscrição, que será reduzido conforme a disponibilidade de CRI ainda não subscritos na data de envio do Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional ao Distribuidor.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

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

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda

corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Documento de Aceitação da Oferta. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios *pro-rata temporis* desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

4.2.1. Os Titulares dos CRI poderão celebrar o Compromisso de Investimento. Nesse caso, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, por meio de aportes a serem realizadas após chamadas de capital. O Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização e, após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios calculados *pro-rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

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

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DO AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será pago conforme tabela constante do Anexo II a este Termo de Securitização. Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios, conforme indicado na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização, a partir da Data da Integralização.

5.2. Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro-rata temporis*, com base em um

ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, em cada Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), desde a Data de Primeira Integralização (inclusive), ou a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula (“Atualização Monetária” e “Valor Nominal Unitário Atualizado”, respectivamente):

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

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

VNB = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator da variação mensal positiva acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

n = número total de índices considerados na atualização do Valor Nominal Unitário, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = Número-Índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios do mês de setembro, será utilizado o número índice do IPCA do mês de julho, divulgado no mês de agosto;

NI_{k-1} = Número-Índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em NI_k ;

dcp = número de dias corridos entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro; e

dct = número de dias corridos entre a última Data de Pagamento de Juros Remuneratórios e a próxima Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, sendo “dct” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, “dct” será igual a 31 dias corridos.

Sendo que:

- (a) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais ou a este Termo de Securitização, ou qualquer outra formalidade;
- (b) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (c) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Data de Pagamento de Juros Remuneratórios consecutivas; e
- (d) a atualização monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Devedora e Emissora, ou entre a Devedora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

5.2.1. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo das Notas Comerciais ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI para definição de novo índice a ser utilizado para atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, observadas as estipulações do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização, de modo que o índice definido em

Assembleia Especial de Titulares dos CRI será aplicado a este Termo de Securitização.

5.2.2. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, respeitada a metodologia de cálculo adotada pela B3 para o Índice Substituto, conforme o caso, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

5.2.3. A Atualização Monetária apurada nos termos da cláusula 5.2 acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, se for o caso), em cada data de pagamento das Notas Comerciais.

5.3. Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, conforme definido na cláusula 5.3.1 abaixo, equivalentes a 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

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

VNA = conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

Onde:

$Spread = 12,0000$ (doze inteiros);

dct = conforme definido acima; e

dcp = conforme definido acima.

5.3.1. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a primeira data de integralização dos CRI (inclusive), e a respectiva primeira Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (exclusive). Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento de Juros Remuneratórios. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até a Data de Vencimento (“Período de Capitalização”).

5.4. Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI: Sem prejuízo do quanto estipulado na cláusula 5.5 abaixo, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente pela Devedora conforme disposto no **Anexo II** deste Termo de Securitização (cada uma, uma “Data de Pagamento de Juros Remuneratórios”).

5.5. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso) será pago mensalmente, conforme cronograma constante do **Anexo II** do presente Termo de Securitização (cada uma, uma “Data de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Atualizado”), até a Data de Vencimento dos CRI, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais. O montante a ser pago em cada Data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será calculado nos termos da fórmula abaixo:

$$A_{ai} = VNA \times Tai$$

onde:

A_{ai} = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.6. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI 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.

5.7. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado das Notas Comerciais; (ii) caso a Devedora amortize ou resgate extraordinariamente as Notas Comerciais; e (iii) por qualquer

outro motivo previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, na próxima Data de Pagamento dos CRI, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

6.2. A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais quando identificada a ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado automático e não automático previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais”), desde que decorrido eventual e respectivo prazo de cura.

6.3. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo

6.3.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, mediante notificação à Emissora com 30 (trinta) dias corridos de antecedência, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, e mediante pagamento de multa de 2% (dois por cento) multiplicado pelo prazo remanescente da operação em anos sobre a parcela a ser amortizada ou resgatada do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, apurado na data do evento, realizar **(i)** a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, na data da amortização extraordinária facultativa (“Amortização Extraordinária Facultativa”); ou **(ii)** o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais e, consequentemente, da totalidade dos CRI (“Resgate Antecipado Facultativo”), devendo a Emissora comunicar à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da notificação acima, sobre: **(a)** o valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou o valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, calculado nos termos da cláusula 6.3.2 abaixo; **(b)** a data do efetivo pagamento do valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou do valor do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá coincidir com uma data de pagamento das Notas Comerciais (“Data da Amortização Extraordinária Facultativa” e “Data do Resgate Antecipado Facultativo”, respectivamente);

e **(c)** demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Emitente, incluindo despesas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

6.3.2. A Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Facultativa ou Data do Resgate Antecipado Facultativo do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado extraordinariamente ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado que será resgatado antecipadamente, observada a ordem de prioridade de pagamento prevista na cláusula 8.9 deste Termo de Securitização, conforme o caso, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais e, conseqüentemente, aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios.

6.3.3. O pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado na data indicada na comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser informada à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

6.4. Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório

6.4.1. Em cada Data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, na Data de Emissão, sempre que sobejarem Recebíveis na Conta do Patrimônio Separado e na Conta Escrow após serem destinados conforme cláusula 8.9 deste Termo de Securitização, até o limite de **(i)** R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais); ou **(ii)** R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) a partir do evento de pagamento dos CRI imediatamente subsequente a 1º de outubro de 2026 (inclusive), sendo que a Emissora, conseqüentemente, deverá utilizar tais recursos para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI. Após a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, caso haja recursos remanescentes no Fundo de Obras, a Emitente deverá realizar a amortização das Notas Comerciais, exclusivamente com recursos remanescentes do Fundo de Obras (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), devendo o

remanescente ser liberado ao Condomínio, nos termos da cláusula 6.2.1.2 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários

6.5.1. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, **(i)** arcar com os gastos, custos e despesas passadas (reembolso) e futuras, de natureza imobiliária diretamente relacionados a construção e/ou reformado Empreendimento Alvo; e **(ii)** a partir da primeira Data de Integralização dos CRI adicionais objeto da reabertura de série, exclusivamente arcar com gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária diretamente relacionados a construção e/ou reformado Empreendimento Alvo, conforme cronograma indicativo previsto no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

6.5.2. Será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais e a Emissão dos CRI para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 6.5.1 acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.5.3. A Devedora alocou ou deverá alocar, conforme o caso, os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais e dos CRI em conformidade com a Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de liquidação antecipada das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em razão do vencimento antecipado das obrigações ou, ainda, do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização, a Devedora permanecerá obrigada, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão conforme a Destinação dos Recursos; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu *status*, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI, tendo em vista a continuidade da obrigação deste com relação à verificação da Destinação dos Recursos.

6.5.4. A Devedora estima, nesta data, que a parcela futura da Destinação dos Recursos

ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo VII** deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes deste Termo de Securitização em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

6.6. Comprovação da Destinação dos Recursos. A comprovação da parcela futura da Destinação dos Recursos será feita pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, a partir da data de emissão deste Termo de Securitização (“Data de Emissão”) e até a alocação total dos recursos líquidos da Emissão, sempre no dia 20 (vinte) de cada mês imediatamente posterior ao encerramento de cada semestre fiscal findo em junho e dezembro, cujo primeiro relatório deverá ser entregue em 20 de julho de 2024, por meio do relatório semestral com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do **Anexo X** (“Relatório Semestral”) que deverá conter apresentação do cronograma físico-financeiro de avanço de obras e eventual relatório de medição de obras que tenha sido emitido pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, acompanhado das notas fiscais e comprovantes de pagamento, bem como os atos societários que comprovem a participação acionária da Devedora junto às suas controladas, além dos demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos recebidos pela Devedora oriundos da Emissão, pela Emissora, comprovantes, pedidos, entre outros (“Documentos Comprobatórios”).

6.6.1. Para fins de comprovação da parcela reembolso da Destinação dos Recursos, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente às assinaturas do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização, com cópia para a Emissora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando-se o total indicado no **Anexo VII** ao presente Termo de

Securitização. Ademais, neste caso, a Devedora declarou e certificou, por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

6.6.2. 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 assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão relativos à Destinação dos Recursos, conforme prevista na cláusula 6.5 acima, observado que nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora vier(rem) a ser questionado(s) por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, a Devedora se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios nos termos da cláusula 6.5.3 abaixo. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos oriundos deste Termo de Securitização.

6.6.3. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos da Destinação dos Recursos, a Devedora ficará desobrigada do envio dos Relatórios Semestrais, ficando o Agente Fiduciário dos CRI desobrigado da obrigação prevista na cláusula 6.5.1 acima.

6.6.4. Adicionalmente ao disposto na cláusula 6.5.2 acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

6.6.5. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula 6.5, a Devedora declara e garante que as obras dos Empreendimentos Alvo serão executadas considerando as normas específicas para construções de mesma natureza do Empreendimento Alvo, conforme plantas, especificações, cronograma físico, cronograma financeiro, respectivas aprovações nos órgãos competentes, os quais deverão ser entregues aos Titulares dos CRI, com cópia à Emissora, previamente à data de integralização dos CRI.

6.6.6. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico de obras no Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, quando o caso, dos respectivos documentos comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar tais documentos comprobatórios, sendo certo que a contratação seguirá critérios de mercado, conforme validado pela Emissora e pelos Titulares dos CRI.

6.6.7. 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 acerca da Destinação dos Recursos.

6.6.8. A Devedora se obrigou, por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Emissão de forma diversa da estabelecida na cláusula 6.4.1 acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos

Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

6.6.9. Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à Destinação dos Recursos captados por meio das Notas Comerciais e dos CRI perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

6.6.10. Acompanhamento das Obras do Empreendimento Alvo. Após a primeira medição, realizada em agosto de 2023, e durante toda a vigência das Notas Comerciais, dos CRI, e enquanto as obras do Empreendimento Alvo estiverem em andamento, a Empresa de Acompanhamento de Obras será responsável pelo acompanhamento e medição semestral da evolução físico-financeira das obras do Empreendimento Alvo, a ser realizada nas mesmas datas de apresentação de Relatório Semestral, conforme cláusula 6.5 acima, ou sempre que solicitado pela Emissora, mediante notificação à Devedora com até 5 (cinco) dias de antecedência, observado o limite de até 2 (duas) medições por ano, bem como estará obrigada, nos termos do respectivo instrumento de contratação a: (a) comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Devedora e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas nos termos do Contrato de Engenharia; e (b) efetuar as medições das obras do Empreendimento Alvo executadas, demonstrando o percentual de avanço do cronograma físico-financeiro.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações

da Emissora perante a CVM.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

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

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora, conforme o caso.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário dos CRI o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(vii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados

prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; **(viii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; **(ix)** comunicar o Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e **(x)** fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; **(xi)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; **(xii)** manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e **(xiii)** informar e enviar para o Agente Fiduciário dos CRI organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s)

representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

7.5. Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI à CVM, a Emissora obriga-se desde já (i) a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e (ii) enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do Anexo III, art. 11, §2º do Código de Ofertas Públicas da Anbima, vigente deste 02 de janeiro de 2023.

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

7.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” de acordo com as leis brasileiras e normas da CVM vigentes;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e

previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou 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) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (f) observado o disposto no item “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (g) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (h) 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;
- (i) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (j) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

- (k) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (l) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam e/ou garantam os CRI;
- (m) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação de securitização estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (n) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (o) assegurará que os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI, sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (p) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contrato para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaria o bloqueio junto à B3.

7.7.1. 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.

CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário será registrado na B3, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.330.

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 que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, 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, nos termos da Lei nº 14.430.

8.4.1. Os créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.4.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do §1º, artigo 26 da Lei nº 14.430 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via eletrônica do Termo de Securitização.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos

Imobiliários e de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. 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, qual seja, o dia 30 de setembro de cada ano.

8.7. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(a) com relação às Notas Comerciais, a custódia do Termo de Emissão de Notas Comerciais será realizada pela Instituição Custodiante; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na cláusula 12.4, item “c”, deste Termo de Securitização serão suportados pela parte qualificada como contribuinte de acordo com a legislação tributária vigente (“Tributos”).

8.8.1. A Taxa de Administração, conforme definida na cláusula 12.1., (i), (b) deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.8.2. Sobre os valores em atraso devidos pelas Devedoras 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.

8.9. Guarda da Nota Comercial: O Escriturados das Notas Comerciais será responsável

pela guarda do Termo de Emissão das Notas Comerciais, recebendo a Instituição Custodiante e a Emissora uma cópia digital do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, 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 de Despesas e Despesas Extraordinárias do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, até a respectiva Data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, excetuadas as despesas relativas ao Agente Fiduciário dos CRI, à Instituição Custodiante e à Empresa de Acompanhamento de Obra, que serão realizadas exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável, conforme cláusula 2.11.4;
- (iii) Pagamento de Encargos Moratórios, caso existentes;
- (iv) Pagamento de Juros Remuneratórios vencidos e não pagos;
- (v) Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;
- (vi) Pagamento de Valor Nominal Unitário Atualizado vencido e não pago;
- (vii) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado imediatamente vincendos;
- (viii) Recomposição do Fundo de Reserva; e
- (ix) Amortização Extraordinária Obrigatória, até o limite de (a) R\$ 900.000,00 (novecentos reais); ou (b) R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) a partir do evento de pagamento dos CRI imediatamente subsequente a 1º de outubro de 2026 (inclusive), nos termos da cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização. A título de exemplo, caso até o item (vii) acima tenham sido utilizados R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), deverão ser utilizados R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para a Amortização Extraordinária Obrigatória.

8.10.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens “(i)” a “(viii)” da cláusula 8.9 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará a Devedora para que, em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora das Datas de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e dos Juros Remuneratórios dos CRI, previstas nos itens “h” e “i” da cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

8.11. 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 ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

8.11.2. A Assembleia Especial deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Valor Total da Emissão, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI presentes, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

8.11.3. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da totalidade dos CRI mediante a dação em pagamento

dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.12. 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 e representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela cláusula 8.11.1 deste Termo de Securitização. 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.

8.12.1. Investimentos Permitidos: Os recursos decorrentes da integralização dos CRI, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Emissora, no menor prazo possível, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto neste Termo de Securitização (“Investimentos Permitidos”).

CLÁUSULA NONA - 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:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM 17;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no **Anexo VI** deste Termo de Securitização;
- (d) prestar, no ato da assinatura do presente Termo de Securitização, serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo VI** deste Termo de Securitização;
- (e) estar 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;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo VI**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora e/ou com os Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando do registro ou averbação da Hipoteca e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, na medida em que forem registradas ou averbadas junto ao RGI Competente e Cartórios de RTD, conforme o caso, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Emissora possua os direitos sobre o objeto das Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos Instrumentos de Garantia

deverão ser registradas ou averbados nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) com base no valor convencionado pelas partes da Escritura de Hipoteca dos Imóveis, os Imóveis poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; e (ii) desde que observada a Razão Mínima de Garantia apurada mensalmente, a Cessão Fiduciária de Recebíveis poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros fatores.

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) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição da Hipoteca e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens e direitos dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora e os Avalistas a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestão, junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI, à B3, sendo que, para

fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de investidores;

- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Operação de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas e/ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, por meio de publicação em seu *website* (www.oliveiratrust.com.br), contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devam ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado,

mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, cujo cálculo será realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando aos Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do 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 art. 18 da Lei nº 14.430;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;
- (s) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício dos direitos e obrigações relativos à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no art. 15 da Resolução CVM nº 17;
e
- (v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, conforme em vigor, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar as Garantias, a

qualquer momento, sem exigência de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

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

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, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada Assembleia Especial no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário dos CRI, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário dos CRI.

9.6. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário dos CRI receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas a Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (1) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro, (2) parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro, e as demais nos anos subsequentes, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total anual do item “2” será devido a título de “abort fee”; (3) serão devidas parcelas semestrais de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por cada verificação da destinação futura, sendo a primeira parcela devida em 30 de julho de 2024, a segunda em 30 de dezembro de 2024, e as demais verificações devidas a cada semestre acima até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item 3 acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar; (4) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, reuniões ou

conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das Garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Devedora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Operação, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”, sendo certo que se entenderá por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento dos Juros Remuneratórios, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros, observado que os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI; e (5) parcelas anuais de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI Adicionais ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais nos anos subsequentes, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI Adicionais e a oferta de reabertura de série dos CRI Adicionais seja cancelada, o valor total anual do item “5” será devido a título de “abort fee”. As parcelas dos itens 2 a 5 acima são 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.

9.6.1. A remuneração definida acima e na cláusula 9.6.2, deste Termo de Securitização, continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

9.6.2. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário dos CRI venha comprovadamente incorrer para

resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.6.3. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário dos CRI, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Hipoteca e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário dos CRI, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

9.6.4. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

9.7. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória

de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.7.1. A remuneração referida nas cláusulas acima será atualizada pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, 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.

9.7.2. À remuneração definida nas cláusulas acima, serão acrescidos os seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.7.3. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário dos CRI a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

9.8. 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; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.8.1. A Assembleia Especial destinada à destituição do Agente Fiduciário dos CRI deverá ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação.

9.9. 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 9.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

9.11. Substituto Provisório: Nos termos da legislação em vigor, a CVM, em casos excepcionais, poderá proceder à convocação de uma Assembleia Especial para nomear substituto provisório.

9.12. 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 neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

9.13. 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 disso aos Titulares dos CRI e/ou à Emissora. O disposto nesta cláusula 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. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.14. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos prejuízos do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, de modo que o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos a serem encaminhados não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário dos CRI não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.15. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. A verificação acerca da insolvência da Emissora, ou de qualquer um dos eventos abaixo, ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da ciência dos respectivos eventos, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado:

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

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido por esta no prazo legal;

- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (d) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos.

10.1.1. A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número do Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Emissora, nos termos dos itens da cláusula 10.1 acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a quantidade dos CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.1.2. A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, sendo que, neste caso, será devida remuneração à nova companhia securitizadora.

10.1.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), ou à Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos oriundos

dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um dos Titulares dos CRI.

10.1.4. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate da totalidade dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 10.1.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 10.1.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.2. Excussão das Garantias: A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como obriga-se a convocar imediatamente uma Assembleia Especial para deliberar sobre o início ou não do procedimento de excussão das Garantias notificando tal fato ao Agente Fiduciário dos CRI para que este publique aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico (<https://www.oliveiratrust.com.br>), nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Resolução CVM 60.

10.2.1. A deliberação sobre o início do procedimento de excussão das Garantias deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em circulação presentes na Assembleia Especial.

10.2.2. O resultado da deliberação mencionada na cláusula 10.2. deverá ser notificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva Assembleia Especial, à Emissora para que esta inicie o procedimento de excussão das Garantias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – 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 à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, bem como o

disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, 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 dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (a) Pela Emissora;
- (b) pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (c) pela CVM; ou
- (d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em circulação.

11.3. Forma de Convocação e Instalação: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que **(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 dos Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, sendo certo que a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.3.1. A convocação também deverá ser realizada mediante correspondência escrita enviada por meio eletrônico ou postagem a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de

correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

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

11.3.3. 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. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de assembleia especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

11.3.4. Na mesma data prevista na cláusula 11.3.3. acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão: (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (*e-mail*), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de *e-mail* dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

11.3.5. 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 dos Titulares dos CRI.

11.3.6. 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 11.3.7. abaixo.

11.3.7. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

11.4. Presidência: A presidência da Assembleia Especial dos Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário dos CRI; ou **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.5. Participação de Terceiros na Assembleia Especial: Sem prejuízo do disposto na cláusula 11.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Devedora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

11.7. Direito de Voto: Cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404.

11.7.1. Caso o Titular de CRI seja qualquer pessoa física ou jurídica que: (i) controle a Devedora; (ii) seja controlada pela Devedora; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Devedora; (iv) seja coligada com a Devedora; ou (v) detenha os CRI por conta da Devedora ou de qualquer forma represente a Devedora, o respectivo Titular de CRI

não terá direito a voto nas deliberações da Assembleia Especial, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esse Titular de CRI, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a quaisquer Assembleias Especiais. O disposto neste item não se aplica enquanto a integralidade dos CRI for detida pelo mesmo titular.

11.8. Deliberações da Assembleia Especial: Exceto pelos quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial, em primeira ou segunda convocação, serão tomadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria de votos dos CRI em circulação presentes, e serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

11.9. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios e às datas de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(v)** aos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares dos CRI; **(vii)** qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI; **(viii)** 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); e **(ix)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial, devidamente instalada, dos Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem maioria simples dos CRI em circulação ou, em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nas demais convocações, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.

11.10. Regularidade da Assembleia Especial: Independentemente das formalidades previstas

na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.11. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a totalidade dos Titulares dos CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

11.12. 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, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.13. Dispensa da Assembleia Especial: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos respectivos Documentos da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela ANBIMA e/ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Despesas do Patrimônio Separado

- (i) Remuneração da Emissora. A Emissora, na qualidade de securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a), (b) e (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos.
- (a) pela estruturação dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga à Emissora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste Termo de Securitização;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste Termo de Securitização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”);
 - (c) pela distribuição dos CRI, será devida à Emissora parcela única no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga à Emissora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
 - (d) Remuneração Extraordinária da Emissora: em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devida à Emissora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI e (c.2) R\$ 1.200,00 (mil e

duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Emissora do relatório de horas;

- (e) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas 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, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;
 - (f) as despesas mencionadas nas alíneas “(b)” a “(c)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLI”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
 - (g) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento deste Termo de Securitização, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- (ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. Conforme cláusula 9.6 deste Termo de Securitização;
 - (iii) Remuneração da Instituição Custodiante e Escriturador das Notas Comerciais. A Instituição Custodiante e Escriturador das Notas Comerciais, ou seus eventuais sucessores, farão jus, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei e da Escritura de Emissão de CCI, às remunerações a seguir:
 - a. será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

- b. será devido o pagamento único, a título de Escriturador das Notas Comerciais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e
 - c. será devida, pela prestação de serviços de custódia das Notas Comerciais, remuneração anual, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação 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, calculada pro rata die, se necessário. Os valores devidos no âmbito deste subitem (c) será corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a quitação integral dos CRI, sendo certo que todas as despesas ora devidas à Instituição Custodiante do Termo de Emissão serão acrescidas dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (iv) Remuneração do Banco Liquidante dos CRI e do Escriturador dos CRI. A remuneração do Banco Liquidante dos CRI e do Escriturador dos CRI, no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) pela escrituração e R\$ 61,00 (sessenta e um reais) pela liquidação, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;

- (v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI, no montante equivalente a R\$ 238,00 (duzentos e trinta e oito reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Emissora;
- (vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, 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 Emissora;
- (vii) Remuneração da Empresa de Acompanhamento de Obras: A remuneração à Empresa de Acompanhamento de Obras, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;
- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares 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 Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (ix) 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 neste Termo de Securitização;

- (x) 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 Emissora;
- (xi) 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;
- (xii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xiii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xiv) despesas com a publicação de atos societários da Emissora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xvi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

- (xvii) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Emissora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e
- (xviii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização;

12.2. Despesas Extraordinárias

12.2.1. Quaisquer despesas não recorrentes não mencionadas na cláusula 12.1 acima e relacionadas à Operação de Securitização, comprovadamente incorridas pela Emissora diretamente em razão desta operação, serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas (ou diretamente pela Devedora, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas), inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função (“Despesas Extraordinárias”): **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item **(i)**; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

12.3. Reembolso de Despesas

12.3.1. As despesas recorrentes expressamente previstas neste Termo de Securitização que eventualmente sejam pagas com recursos do Patrimônio Separado pela Emissora, e caso não haja recursos no Fundo de Despesas, deverão ser reembolsadas pela Devedora, mediante o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado ou mediante a retenção de valores depositados na Conta do Patrimônio Separado que devessem ser pagos à Devedora a título de restituição de preço, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a

obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

12.4. Insuficiência de Recursos na Conta do Patrimônio Separado

12.4.1. Na hipótese de eventual insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, a Emissora poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – 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 Profissional deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor Profissional consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

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

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de

capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

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

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

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

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

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

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

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - PUBLICIDADE

14.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, serão realizados mediante publicação na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciassecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na Resolução CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Emissora avisar ao Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda

convocação.

14.2 Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário dos CRI. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44 e/ou 60 e/ou 80 conforme o caso

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização, bem como seus aditamentos, será registrado na B3, nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04571-925, São Paulo/SP

At.: Monica Fujii

Telefone: (11) 5198-2888

E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

Site: www.provinciasecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário dos CRI

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin,

São Paulo – SP, CEP 04.578-910 At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FATORES DE RISCO

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: **(a)** à Devedora; **(b)** ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora; **(c)** às controladas e coligadas da Devedora; **(d)** aos setores da economia nos quais a Devedora atua; e **(e)** à regulação dos setores em que a Devedora atua. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e 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) 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 Investidores Profissionais que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final dos CRI.

(d) 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 dele 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, os Créditos Imobiliários poderão não ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas 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.

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

(g) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI 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 securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

(h) 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 poderão afetar o desempenho da Emissora.

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

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

(k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a esse 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.

(l) 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.

(m) 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.

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

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

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

(q) 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 aos Imóveis, à Devedora e aos Avalistas, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição da Hipoteca, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos atuais proprietários dos Imóveis, que são equiparados, para os fins da auditoria restrita, antecessores, bem como não tendo sido realizada a análise dos contratos financeiros e instrumentos de dívida dos Avalistas a fim de se verificar a capacidade destes de pagamento em caso de execução do Aval. 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, os Imóveis e aos Avalistas, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

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

(s) Risco de não constituição da Hipoteca e da Cessão Fiduciária de Recebíveis: Na presente data, as garantias outorgadas ou a serem outorgadas, conforme o caso, nos termos da Escritura de Hipoteca do Imóvel C, da Escritura de Hipoteca dos Imóveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos instrumentos não foram registrados ou averbados, conforme o caso, nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros ou averbações encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, 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.

(s.1) Com relação à Hipoteca e à Cessão Fiduciária de Recebíveis, a constituição dessas garantias pelo Condomínio será prestada nos limites de suas obrigações no Contrato de

Engenharia, consubstanciadas principalmente no pagamento à Devedora pelo avanço nas obras do Empreendimento Alvo. Nesse sentido, caso a Devedora não realize as obras do Empreendimento Alvo conforme cronograma previsto no Contrato de Engenharia, ensejando a suspensão ou interrupção dos pagamentos feitos pelo Condomínio à Devedora, tais garantias não poderão ser executadas, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.

(s.2) Ainda, com relação somente à Hipoteca dos Imóveis, tal garantia hipotecária será constituída em segundo grau, ou seja, na hipótese de execução desta garantia, o credor da hipoteca de primeiro grau terá prioridade sobre os Titulares dos CRI no recebimento do produto da execução da hipoteca.

(t) Risco relacionado à não realização de auditoria dos Recebíveis: Os Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis não serão objeto de auditoria financeira ou jurídica. Deste modo, há risco de que os instrumentos que originaram os Recebíveis sejam formalizados de forma adversa, podendo conter imprecisões e/ou vícios financeiros e jurídicos, conforme o caso, o que pode impactar negativamente a segurança do recebimento do fluxo financeiro dos Recebíveis da forma esperada pelos Titulares dos CRI.

(u) Risco referente a ausência de monitoramento dos Recebíveis: A Emissora considerará como verdadeiras todas as informações prestadas pela Devedora e pelo Condomínio acerca dos Recebíveis, não havendo qualquer tipo de análise, validação e/ou monitoramento por parte da Emissora com relação aos Recebíveis. Assim, eventuais inconsistências nas informações relativas aos Recebíveis poderá acarretar um efeito material adverso no pagamento dos CRI e/ou no valor da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

(v) Risco referente à ausência de seguros: Não foram apresentadas apólices de seguro de responsabilidade civil e de seguro de riscos de engenharia para as obras do Empreendimento Alvo, nem de seguro de danos físicos para os Imóveis. Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo as obras do Empreendimento Alvo e/ou os Imóveis, sem que um seguro tenha sido contratado, estes estarão sujeitos a prejuízos decorrentes de tais sinistros, podendo acarretar um efeito material adverso no pagamento dos CRI e/ou no valor da Hipoteca.

(w) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI na proporção

dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

(x) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, não tem o seu registro sujeito à análise prévia da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(y) Riscos relacionados à existência de processos judiciais e administrativos e débitos fiscais inscritos e não inscritos em dívida ativa contra a Devedora e o Condomínio: No âmbito da auditoria restrita, foi identificada a existência de processos judiciais e administrativos em face à Devedora e ao Condomínio, bem como a existência de débitos fiscais inscritos e não inscritos em dívida ativa em face ao Condomínio, **dos quais não foi possível verificar o volume envolvido e o alcance dos débitos.** Caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, bem como na hipótese de tais débitos fiscais tornarem-se exigíveis, a Devedora e o Condomínio poderão ser financeiramente impactados, o que, consequentemente, poderá impactar a capacidade destes de honrar com as Obrigações Garantidas, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

(z) Registro dos Atos Societários da Devedora: A Devedora se comprometeu a apresentar seus atos societários, conforme aplicável, que evidenciem a aprovação da presente emissão e das Garantias, respectivamente, devidamente registrados na JUCERJA, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação de seus atos societários devidamente registrados podem impactar negativamente a emissão e a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso haja a contestação de algum sócio quanto a sua validade.

(aa) Ausência de deliberação específica do Condomínio para esta Emissão: A responsabilidade do Condomínio está limitada às obrigações previstas no Contrato de Engenharia, não tendo havido assembleia condominial específica com vistas a autorizar a outorga das Garantias pelo Condomínio no âmbito da presente Emissão, o que poderá impactar negativamente a Emissão e a devida constituição e consequente excussão das Garantias prestadas pelo Condomínio, caso haja a contestação de algum condômino, terceiro interessado ou credor do Condomínio quanto a sua validade.

(bb) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a

presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

(cc) 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.

(dd) Risco Relacionado às Liberações do Fundo de Obras: Cada Liberação do Fundo de Obras ocorrerá conforme o disposto na Cláusula 2.11.6.1 do Termo de Securitização, sendo estabelecido que a Liberação do Fundo de Obras não está necessariamente vinculada ao avanço físico das obras do Empreendimento Alvo. Exceto com relação à última liberação, no montante de R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) a Securitizadora realizará a competente Liberação do Fundo de Obras mediante a apresentação dos documentos indicados na Cláusula 2.11.6.1 do Termo de Securitização, caso seja verificado descasamento entre o montante liberado e a efetiva evolução física das obras do Empreendimento Alvo, a Securitizadora não reterá a Liberação do Fundo de Obras subsequente, de modo que não há como assegurar mensalmente a aplicação dos recursos do Fundo de Obras, exceto pela verificação trimestral do Medidor de Obras.

CLAUSULA DÉCIMA OITAVA – 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 a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como 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 tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

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

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. Assinatura Digital: A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais

Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA VINTE – FORO

20.1. 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.

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

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste Termo de Securitização, o Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HANVL-EH482-WRH8S-CCUCE

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

Daniele Marques Nunes (CPF 007.794.500-00)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HANVL-EH482-WRH8S-CCUCE>

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

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