
**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 110ª EMISSÃO DA**



COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA
CNPJ N.º 04.200.649/0001-07

CELEBRADO ENTRE

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA
HBF INVESTIMENTOS LTDA.

11 DE AGOSTO DE 2025

Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 110ª Emissão, em Série Única, de Classe Única, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HBF Investimentos Ltda.

Seção Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Província**”); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Oliveira Trust**”).

Seção Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **Definições.** Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expreso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 110ª Emissão, em Série Única, de Classe Única, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela HBF Investimentos Ltda.*, celebrado em 28 de julho de 2025, entre as Partes (“**Termo de Securitização**”).

Seção Considerações Preliminares

- (A) Em 28 de julho de 2025, a Devedora emitiu as Notas, as quais foram subscritas pela Securitizadora;
- (B) As Notas conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;
- (C) A Devedora se obrigou a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora;

- (D) A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro;
- (E) Os CRI são objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e não foram subscritos e integralizados até a presente data;
- (F) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação em Assembleia, tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; e
- (G) 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.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento (“**Aditamento**”).

Seção
Cláusulas

Cláusula
Objeto

- 1.1. Despesas. As Partes desejam alterar a o Anexo “Despesas da Operação” do Termo de Securitização, de modo que o referido Anexo passará a vigorar com a redação disposta no Anexo A ao presente Aditamento.
- 1.2. Condições Precedentes. As Partes desejam alterar o Anexo “Condições Precedentes” do Termo de Securitização, de modo que o referido Anexo passará a vigorar com a redação disposta no Anexo B ao presente Aditamento.
- 1.3. Alteração de Cláusulas. As Partes desejam alterar a Cláusulas 7.1., bem como incluir a Cláusula 7.1.1., de modo que passarão a vigorar com as redações abaixo:

“7.1. Cascata de Pagamentos. Em cada Data de Verificação, será verificada a ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados (observado o disposto na Cláusula 7.1.1.), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) *Pagamento das Despesas da Operação, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto;*
- (ii) *Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;*
- (iii) *Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s) se aplicável;*

- (iv) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;
- (v) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (vi) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária, imediatamente vencida do respectivo mês, se aplicável;
- (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (viii) Eventuais excedentes existentes na Conta Centralizadora serão utilizados da seguinte forma:
 - (a) Caso o Índice de Cobertura esteja atendido, os excedentes acima mencionados serão integralmente liberados à Devedora, mediante depósito na Conta da Devedora, a ser feito pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de pagamento dos CRI do respectivo mês; ou
 - (b) Caso o Índice de Cobertura **não** esteja atendido, os excedentes acima mencionados serão integralmente aplicados na Amortização Extraordinária Compulsória.

7.1.1. Resta certo e ajustado que na hipótese de descumprimento da obrigação constante no item (xxvi) da Cláusula 13.1. do Lastro, e caso não tenham sido apresentadas e comprovadas as devidas justificativas pela Devedora, após a aplicação dos recursos depositados na Conta Centralizadora conforme os itens (i) ao (vii) acima, a Securitizadora utilizará eventuais excedentes existentes na Conta Centralizadora, integralmente para a Amortização Extraordinária Compulsória, ainda que Índice de Cobertura esteja atendido.”

1.4. Termos Definidos. As Partes desejam (a) alterar os termos definidos “Conta Vinculada”, “Contrato de AFP (FII)”, “Patrimônio Separado” e “Valor Mínimo do Fundo de Despesas”, e (b) incluir o termo definido “Conta Distribuições”, que se encontram e/ou encontram (conforme aplicável) descritos na Seção “Termos Definidos e Regras de Interpretação” do Termo de Securitização, de modo que passarão a vigorar com as redações abaixo:

“Conta Distribuições”	A conta bancária, na qual deverão ser depositados os recursos correspondentes às Distribuições, conforme indicada no Contrato de AFP (FII).
“Conta Vinculada”	A conta corrente n.º 8974145349-5, agência n.º 0001, do Fitbank Instituição de Pagamentos Eletrônicos S.A. (banco n.º 450), de titularidade da Devedora, mas movimentada exclusivamente pela Securitizadora.

<p>“Contrato de AFP (FII)”</p>	<p><i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela HBF, na qualidade de fiduciante e Garantidor AFP, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelo FII, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP sobre as Participações (FII).</i></p>
<p>“Patrimônio Separado”</p>	<p><i>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>(i) Créditos Imobiliários;</i> <i>(ii) CCI;</i> <i>(iii) Garantias;</i> <i>(iv) Conta Centralizadora, Conta Vinculada e a Conta Distribuições;</i> <i>(v) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e</i> <p><i>Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.</i></p>
<p>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</p>	<p>O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, a todo tempo, o qual é equivalente a R\$ 50.151,85 (cinquenta mil e cento e cinquenta e um reais e oitenta e cinco centavos).</p>

Cláusula Ratificação

2.1. **Ratificação.** As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, permanecendo inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no âmbito do Termo de Securitização, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado.

Cláusula Assinatura Digital, Foro e Legislação Aplicável

3.1. **Assinatura Digital.** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser assinado com certificado digital emitido nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça.

Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por qualquer Cartório, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

3.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.3. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, 11 de agosto de 2025.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{segue(m) página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}*

Página de Assinaturas

Companhia Província de Securitização

Nome: Letícia Viana Rufino
Cargo: Diretora
CPF n.º: 332.360.368-00
E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Rafael Casemiro Pinto
Cargo: Procurador
CPF n.º: 112.901.697-80
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Anexo Único

Anexo Despesas da Operação

Valores das Despesas da Operação

Despesas iniciais

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Fee de Originação	Arton Advisors	Fixo	R\$ 157.000,00	0,00%	R\$ 157.000,00
Fee de Estruturação	JHSF Capital	Fixo	R\$ 277.421,69	0,00%	R\$ 277.421,69
Assessor Legal	NFA	Fixo	R\$ 60.000,00	14,53%	R\$ 70.200,00
Coordenador Líder	Província	Fixo	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85
Registro/Emissão da CCI	Oxy	Fixo (por CCI)	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,003968%	0,00%	R\$ 1.416,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,002778%	0,00%	R\$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,029000%	0,00%	R\$ 6.714,50
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 157,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R\$ 4.710,00
Escriturador da NC - Implantação	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Agente Fiduciário - Implantação	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Conta Vinculada - Implantação	Fitbank	Fixo	R\$ 450,00	0,00%	R\$ 450,00
Custódia de CCI - 1ª - Parcela anual	Oxy	Fixo	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Agente Fiduciário - 1ª Parcela anual	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 16.000,00	12,15%	R\$ 18.212,86
Escriturador da NC - 1ª Parcela anual	Oliveira Trust	Fixo	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Taxa de Administração - 1ª parcela mensal	Província	Fixo	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22
Tarifa Bancária - 1ª parcela mensal	Banco Itaú	Fixo (por conta)	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
				Total	R\$ 617.436,34

Despesas recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	R\$ 16.000,00	12,15%	R\$ 18.212,86
Agente Fiduciário - Destinação	Oliveira Trust	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96
Custódia de CCI Corporativo	Oxy	Anual	R\$ 1.800,00	9,65%	R\$ 1.992,25
Escriturador da NC	Oliveira Trust	Anual	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Conta Vinculada - Manutenção	Fitbank	Fixo	R\$ 450,00	0,00%	R\$ 450,00
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22
Banco Escriturador	Itaú	Mensal (por série)	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal (por conta)	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
Escrituração e Elab. das DF	Link	Mensal	R\$ 270,00	0,00%	R\$ 270,00
Auditoria das DF	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,001100%	0,00%	R\$ 172,70
Custódia da CRI	B3	Mensal	0,000800%	0,00%	R\$ 125,60

Descrição das Despesas da Operação

I **Despesas.** São as despesas da operação listadas a seguir:

(i) Remuneração da Securitizadora.

A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) até (c)

abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos.

- (a) Pela Emissão e pela distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) Pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento (o que ocorrer primeiro), e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de 2ª (segunda) via de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;
- (c) *Remuneração Extraordinária da Securitizadora.* Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias (NC) e/ou Assembleias (CRI) (“Assembleias”) e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI; (c.2) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de covenants financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas; (c.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R\$ 200,00 (duzentos reais) por 2ª via de termo de quitação emitido pela Securitizadora; (c.5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira e (c.5) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações;
- (d) As despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- (e) As despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(c)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (f) As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Emissão, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

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

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário.

O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:

- (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI ou até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”;
- (c) Parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) pela verificação da Destinação de Recursos, nos termos do Anexo “Destinação de Recursos”, previsto no Lastro, sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2026, a segunda em 30 de julho de 2026 e as demais a cada semestre, sendo que as parcelas serão devidas até o cumprimento integral da Destinação de Recursos oriundos do Lastro, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “(c)” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar;
- (d) Caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou conference call, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demande a participação do Agente Fiduciário em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia à assembleia

e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

- (e) Os valores devidos no âmbito dos subitens “(a)” a “(d)” acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;
- (f) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (g) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleias. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 (“Ofício”); (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou

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

(iii) Remuneração do Escriturador das Notas.

- (a) pelo Registro, será devida parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento; e
- (b) pela Escrituração, serão devidas parcelas anuais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) pela primeira série e parcelas anuais de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por série adicional, caso haja, devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas anualmente nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI.

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

As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta operação, caso o Escriturador das Notas ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração esta que será calculada *pro rata die*.

(iv) Remuneração da Instituição Custodiante da CCI.

A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

- (a) *Registro e Implantação da CCI.* Pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) *Custódia da CCI.* Pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI.
- (c) Para eventual aditamento da CCI, parcela no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), pela hora trabalhada, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema de negociação.

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

As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Obrigações Garantidas, caso a Instituição

Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(v) Remuneração do Auditor Independente.

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

(vi) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI.

A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 270,00 (duzentos e setenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora.

(vii) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por série, em parcelas mensais, pela escrituração dos CRI e R\$ 79,00 (setenta e nove reais), por conta, pelo serviço de Banco Liquidante, devendo a primeira parcela ser paga na data da Primeira Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora.

(viii) Remuneração do Originador.

A remuneração do Originador a título de honorários pela originação e estruturação é de R\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais). A Remuneração aqui prevista será paga em parcela única, em até 1 (um) Dia Útil da primeira Data de Integralização dos CRI. Todos os valores serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.

(ix) Remuneração do Estruturador.

A remuneração do Estruturador a título de honorários pela estruturação é de R\$ 277.421,69 (duzentos e setenta e sete mil, quatrocentos e vinte e um reais e sessenta e nove centavos). A Remuneração aqui prevista será paga em parcela única, na Data de Integralização dos CRI. Todos os valores serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.

(x) Remuneração do Assessor Legal.

A parcela única da remuneração do assessor legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação ou em até 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro.

O valor acima poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas ou trabalhos realizados fora do escopo, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável, e nesse caso, os valores adicionais serão pagos, pela Securitizadora, com recursos do patrimônio separado dos CRI, incluindo aqueles existentes no Fundo de Despesas.

(xi) Remuneração da B3.

A primeira parcela (implantação) da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI e da CCI, no respectivo valor mencionado na Tabela “Despesas Iniciais”, acima, que deve ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira integralização da Operação.

(xii) Taxas e Emolumentos.

Todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação, nos respectivos valores mencionados na Tabela “Despesas Iniciais”, acima.

Exclusivamente em relação à taxa de registro da oferta CRI perante a CVM, esta será paga diretamente pela Devedora, com recursos próprios, ainda que o valor da referida taxa conste da Tabela “Despesas Iniciais”, acima.

(xiii) Conta Vinculada

Para a abertura da Conta Vinculada será cobrado o valor único de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) e, para a manutenção da Conta Vinculada, serão devidas parcelas mensais de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), sendo que o valor da tarifa de manutenção será reajustado anualmente pela variação do IPCA, até o resgate total dos CRI, conforme contrato de prestação de serviços a ser celebrado.

(xiv) Conta Distribuições

Quaisquer custos gerados e não previstos inicialmente para fins de registro e/ou manutenção da Conta Distribuições, bem como a implementação dos gravames necessários na AFP (FII) que se façam necessários correrão exclusivamente às expensas do Patrimônio Separado dos CRI.

II. Demais Despesas Recorrentes

- (i) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou que sejam efetivamente necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (ii) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (iii) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o

Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (v) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mas não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (viii) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação, na medida do quanto exigido por lei, regulamento e/ou Documentos da Operação;
- (ix) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (x) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (xi) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (xii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no Anexo “Despesas da Operação” do presente instrumento.
- (xiii) na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

Responsabilidade pelas Despesas da Operação

I. Despesas de Responsabilidade da Devedora

São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito.

II. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI

São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
- (ii) As eventuais despesas necessárias com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

III. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Anexo B

Anexo Condições Precedentes

As Partes acordaram que as condições específicas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que a Liberação somente será realizada se a comprovação da implementação integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido verificada pela Securitizadora.

1. **Condições Precedentes (Liberação).** As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação possa ocorrer:

<i>Condição Precedente</i>
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção do Contrato de AFI e do Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI).
Apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador.
Recebimento do Relatório de Auditoria, pela Securitizadora, em termos satisfatórios.
Recebimento da Opinião Legal, pela Securitizadora, em termos satisfatórios.
Emissão da totalidade dos CRI.
Envio de declaração emitida pela Devedora e pelo Avalista, na forma da minuta constante do Anexo Modelo de Declaração de Veracidade e Adimplência a este instrumento.
Registro do Termo de Securitização na B3 e admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3.
Obtenção do registro automático da Oferta dos CRI perante a CVM.
Constatação, pela Securitizadora, de que a Conta Vinculada foi aberta e é operacional.
Arquivamento do Ato Societário (HBF1) perante a Junta Comercial competente, nos termos do Lastro.
Arquivamento do Instrumento de ACS da HBFA (para averbação da respectiva AFP) perante a Junta Comercial competente, nos termos do Lastro.
Registro do Contrato de AFP (FII) perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, nos termos do Lastro.
Registro do Contrato de AFP (HBFA) perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, nos termos do Lastro.
Registro do Contrato de CF perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, nos termos do Lastro.
Perfeita formalização da <i>side letter</i> , cujo objeto é o direito de preferência em novas dívidas.
Perfeita formalização da escritura de aquisição das cotas do Shopping Ponta Negra.

Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4FN35-PRTQC-AQ88S-3G4W6

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

Leticia Viana Rufino (CPF ***.360.368-**)

Bianca Galdino Batistela (CPF ***.766.477-**)

Rafael Casemiro Pinto (CPF ***.901.697-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/4FN35-PRTQC-AQ88S-3G4W6>

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

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