

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/MF Nº 04.200.649/0001-07
NIRE 35300546547

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 84ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 09 DE ABRIL DE 2025.

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 09 de abril de 2025, às 09h00min, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60” e “CVM”, respectivamente), coordenada pela **Companhia Província de Securitização** (“Emissora” ou “Securitizadora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da 1ª e 2ª Séries da 84ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente) nos termos da cláusula 11.18 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, de Classe Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos Pela MF7 Construtora e Incorporadora LTDA. e MF7 João Gabriel Incorporadora SPE LTDA, celebrado em 20 de dezembro de 2024 (“Termo de Securitização”).
- 3. PRESENÇA:** Presentes os representantes (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; (ii) da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora; e, (iv) da MF7 JOÃO GABRIEL INCORPORADORA SPE LTDA., inscrita sob o CNPJ/MF nº 46.796.533/0001-22 (“Devedora”).
- 4. MESA:** Presidente: Letícia Viana Rufino; e secretária: Tiffani de Oliveira Josué.
- 5. ORDEM DO DIA:** A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (i)** Aprovar ou não, a celebração do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado aos 20 de dezembro de 2024 (“Contrato de Cessão”) para: (i) alteração da cláusula 3.1.1; (ii) alteração da cláusula 5.4.2 e a exclusão do item (c) de “Estoque” e “Recebíveis” mencionados na cláusula 5.4.3 bem como inserir novos itens para fins **exclusivos** de base de cálculo; (iii) alteração da cláusula 5.5.4; e, (iv) a inclusão da cláusula 5.5.2.1.1 e 5.5.2.2.1, todas do Contrato de Cessão.

(ii) Aprovado o item acima, fica aprovado: (i) a elaboração do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização para alteração da cláusula 2.9.1; (ii) a celebração do Primeiro Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 10008239-4 referente a cédula de Crédito Imobiliário – CCB (“CCB 1”), para alteração da cláusula 1.2.1; e, (iii) a celebração do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças (“Cessão Fiduciária”) para alteração da cláusula 4.4. (i) letra b), para refletir as alterações necessárias; e,

(iii) Dar expressa ciência quanto a celebração do “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado aos 20 de dezembro de 2024 (“Primeiro Aditamento à AF de Imóveis”), para alteração do Anexo I do referido contrato, de modo a cumprir a exigência realizada pelo 14º Oficial de Registro de Imóveis, bem como alterar a Descrição das Unidades a Serem Alienadas Fiduciariamente;

(iv) Aprovar a celebração do Primeiro Aditamento ao “Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças” celebrado aos 20 de dezembro de 2024 (“Cessão Fiduciária”), de modo a refletir em seu Anexo I “Descrição dos Recebíveis” os imóveis constantes no Primeiro Aditamento a Alienação Fiduciária;

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia:

(i) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, a celebração do Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão para: (i) alteração da cláusula 3.1.1; (ii) alteração da cláusula 5.4.2 e a exclusão do item (c) de “Estoque” e “Recebíveis” mencionados na cláusula 5.4.3; (iii) alteração da cláusula 5.5.3 e 5.5.4 (i) letra (b); e, (iv) a inclusão da cláusula 5.5.2.1.1 e 5.5.2.2.1, as quais vigorarão das formas mencionadas abaixo:

“3.1.1. As Devedoras e a Cedente, desde já, autorizam a Cessionária a deduzir do Preço de Aquisição 1 a ser pago, à Devedora 1, o Prêmio Inicial 1 (conforme definido na Cláusula 1.2.4 da CCB 1), o montante de R\$ 236.186,19 (duzentos e trinta e seis mil, cento e oitenta e seis reais e dezenove centavos), referente aos valores devidos a título de despesas iniciais da Operação, conforme devidamente identificadas no Anexo III deste Contrato de Cessão, proporcional ao valor da CCB 1 frente ao volume da Operação (“Despesas Flat”), bem como o montante de R\$ 708.495,88 (setecentos e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e oitenta e oito centavos), referente à composição inicial do fundo de reserva (“Fundo de Reserva 1” e “Valor Inicial do Fundo de Reserva 1”, respectivamente), o qual deverá ser equivalente sempre, ao menos, às 3 (três) próximas parcelas de juros dos CRI 1ª Série integralizados e despesas da Operação, além de 06 (seis) meses de pagamento de condomínio e IPTU das Unidades Perdizes (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva 1”).”

[...]

“5.4.2 Razão Mínima de Garantia – CCB 1: A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a Razão Mínima de Garantia da CCB 1 deverá ser igual ou superior a 145% (cento e quarenta e cinco por cento), conforme previsto na Cláusula 5.4 acima, e calculada da seguinte forma (“Razão Mínima de Garantia CCB 1”):

$$\frac{\text{Garantias Flow} + \text{Numerador Operação Absoluta} + \text{Numerador Operação Wire} + \text{Numerador Operação Mirandópolis}}{\text{Saldo Devedor Flow} + \text{Denominador Operação Absoluta} + \text{Denominador Operação Wire} + \text{Denominadora Operação Mirandópolis}} \geq 145\%$$

Onde:

“Garantias Flow” = Estoque Flow + Recebíveis Flow + Caixa Flow + Fundo de Reserva Flow;

“Estoque Flow” = valor total das Unidades Flow Perdizes não comercializadas, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

“Recebíveis Flow” = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades Flow Perdizes, líquido de comissão de intermediação imobiliária, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação

“Caixa Flow” = Recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação;

“Fundo de Reserva Flow” – Fundo de reserva 1;

“Saldo Devedor Flow” = Saldo devedor atualizado da CCB 1 na respectiva Data de Verificação;

“Numerador operação Absoluto e denominador Operação Absoluto” – informação extraída da Razão de Garantia constante no relatório de acompanhamento do Agente de Monitoramento para própria operação Absoluto 1ª e 2ª Séries da 28ª Emissão, referente a CCB 3;”

“Numerador operação Wire e denominador operação Wire” – informação extraída da Razão de Garantia constante no relatório de acompanhamento do Agente de Monitoramento para própria operação Wire, 1ª Série 32ª Emissão;

“Numerador operação Mirandópolis e denominador operação Mirandópolis” – informação extraída da Razão de Garantia constante no relatório de acompanhamento do Agente de para a 1ª Série 84ª Emissão, referente a CCB 2.

[...]

“5.4.3 Razão Mínima de Garantia – CCB 2: A qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a Razão Mínima de Garantia da CCB 2 deverá ser igual ou superior a 150% (cento e cinquenta inteiros por cento), conforme previsto na Cláusula 5.4 acima, e calculada da seguinte forma (“Razão Mínima de Garantia CCB 2”):

$$\frac{(\text{Estoque} + \text{Recebíveis} - \text{Despesas a Incorrer} + \text{Caixa}) * (1 + 4\%)^{\frac{\text{Entrega}}{12}} + \text{Fundo de Reserva 2} + \text{Fundo de Reserva Operação Terrenos (CCB 1)} + \text{CRI a Integralizar} - \text{Saldo de Juros} - \text{Saldo Devedor Operação Terrenos (CCB 1)} - \text{Saldo de Juros Operação Terrenos (CCB 1)}}{\text{CRI a Integralizar} + \text{Saldo Devedor}}$$

Onde:

“Estoque” = valor total das Unidades não comercializadas, líquido de a) comissão de intermediação imobiliária, e b) impostos, calculado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

“Recebíveis” = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades, líquido de a) comissão de intermediação imobiliária, e b) impostos, calculados pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

“Despesas a Incorrer” = total de despesas e custos a incorrer do empreendimento conforme verificado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

“Entrega” = prazo em meses previsto para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo conforme previsto pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação;

“Caixa” = recursos disponíveis na Conta de Livre Movimentação da Devedora, verificado pela Gerenciadora na respectiva Data de Verificação

“Fundo de Reserva” = Fundo de Reserva 2, conforme definido neste Contrato de Cessão, sendo considerado somente para fins de cálculo a somatória do Fundo de Reserva (conforme definido no Contrato de Cessão) da 1ª e 2ª Séries da 28ª Emissão da Emissora;

“CRI a Integralizar” = saldo a integralizar do Preço de Aquisição na respectiva Data de Verificação;

“Saldo de Juros” = Inicia-se o acompanhamento com o valor total de R\$4.550.000,00 e a cada data de verificação será abatido o valor equivalente ao pagamento dos juros incorridos, sendo que o saldo tem que ser >=0;

“Saldo Devedor Operação Terrenos (CCB 1)” = Será o saldo devedor da CCB 1 pertinente a 1ª e 2ª Séries da 28ª Emissão da Emissora, exclusivamente para fins de cálculo;

“Saldo de Juros Operação Terrenos (CCB 1)” = Inicia-se o acompanhamento com o valor de R\$1.700.000,00 e a cada data de verificação será abatido o valor equivalente ao pagamento dos juros incorridos da CCB 1 pertinente a 1ª e 2ª Séries da 28ª Emissão da Emissora, sendo que o saldo deverá ser >=0.”

“Saldo Devedor 2” = saldo devedor atualizado da CCB 2 na respectiva Data de Verificação.”

[...]

“5.5.2.1.1 Em qualquer hipótese de venda das Unidades Perdizes objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, é facultado à Devedora 1 solicitar a liberação do gravame da respectiva Unidade anteriormente à transferência dos recursos das vendas de determinadas Unidades Perdizes objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis para a Conta Arrecadadora 1, ou seja, anteriormente à realização do procedimento para liberação de garantia, observado que, em qualquer tempo, o somatório do valor da(s) Unidade(s) cujo gravame venha a ser liberado, sem o cumprimento do procedimento de transferência do recurso da venda para a Conta Arrecadadora 1, não poderá ser superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);”

[...]

5.5.2.2.1 Na hipótese prevista no item 5.5.2.1.1 acima, a Devedora 1 se compromete a transferir recursos próprios para a Conta Arrecadadora 1, com o objetivo de realizar a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, no montante garantido pela Unidade objeto de venda frente às Obrigações Garantidas, em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da liberação do gravame da Unidade Perdizes, havendo ou não o efetivo recebimento do preço de venda pela Devedora 2.

[...]

“5.5.3 [...]

b) Pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB 1, conforme definido na CCB 1, referente ao período transcorrido, caso as Devedoras não arquem diretamente com os pagamentos de tais despesas;

“5.5.4 [...]

b) Pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB 2, conforme definido na CCB 2, referente ao período transcorrido, observada a cláusula 3.1.5.1. acima, caso as Devedoras não arquem diretamente com o pagamento de tais despesas;

(ii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (ii) da Ordem do Dia, de modo a refletir as alterações acima nos demais Documentos da Operação a: (i) elaboração do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização para alteração da cláusula 2.9.1; (ii) a celebração do Primeiro Aditamento a CCB 1 para alteração da cláusula 1.2.1; e, (iii) a celebração do Primeiro Aditamento a Cessão Fiduciária para alteração da cláusula 4.4. (i) letra b), cuja redações passarão a vigor conforme abaixo:

Termo de securitização:

“2.9.1. A Securitizadora deduzirá do Preço de Aquisição 1 a ser pago, à Devedora 1, o Prêmio Inicial 1 (conforme definido na Cláusula 1.2.4 da CCB 1), o montante de R\$ 236.186,19 (duzentos e trinta e seis mil, cento e oitenta e seis reais e dezenove centavos), referente aos valores devidos a título de despesas iniciais da Operação, conforme devidamente identificadas no ANEXO VI deste Termo de Securitização, proporcional ao valor da CCB 1 frente ao volume da Operação (“Despesas Flat”), bem como o montante de R\$ 708.495,88 (setecentos e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e oitenta e oito centavos), referente à composição inicial do fundo de reserva (“Fundo de Reserva 1” e “Valor Inicial do Fundo de Reserva 1”, respectivamente), o qual deverá ser equivalente sempre, ao menos, às 3 (três) próximas parcelas de juros dos CRI 1ª Série integralizados e despesas

da Operação, além de 06 (seis) meses de pagamento de condomínio e IPTU das Unidades Perdizes (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva 1”).”

Cessão Fiduciária:

“1.2.1. A Securitizadora deduzirá da 1ª (primeira) parcela do Preço de Aquisição 1 a ser paga, à Emitente, o Prêmio Inicial 1 (conforme definido abaixo), o montante de R\$ 236.186,19 (duzentos e trinta e seis mil, cento e oitenta e seis e dezenove centavos), referente aos valores devidos a título de despesas iniciais da Operação, conforme devidamente identificadas no Anexo III do Contrato de Cessão (“Despesas Flat”), bem como o montante de R\$ 708.495,88 (setecentos e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e oitenta e oito centavos), referente à composição inicial do fundo de reserva (“Fundo de Reserva 1” e “Valor Inicial do Fundo de Reserva 1”, respectivamente), o qual deverá ser equivalente sempre, ao menos, às 3 (três) próximas parcelas de juros dos CRI 1ª Série integralizados e despesas da Operação, além de 06 (seis) meses de pagamento de condomínio e IPTU do Empreendimento Alvo Perdizes, conforme definido no Contrato de Cessão (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva 1”).”

(...)

4.4 [...]

b) Pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB 2, conforme definido na CCB 2, referente ao período transcorrido, observada a cláusula 3.1.5.1. do Contrato de Cessão, caso as Devedoras não arquem diretamente com os pagamentos de tais despesas;”

(iii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, manifestaram sem ressalvas, nos termos do item (iii) da Ordem do Dia, sua expressa ciência quanto a celebração do Primeiro Aditamento à AF de Imóveis, para alteração do Anexo I do referido contrato, de modo a cumprir a exigência realizada pelo 14º Oficial de Registro de Imóveis, bem como alterar a Descrição das Unidades a Serem Alienadas Fiduciariamente; e

(iv) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (vi) da Ordem do Dia, a celebração do Primeiro Aditamento a Cessão Fiduciária, de modo a refletir em seu Anexo I “Descrição dos Recebíveis” os imóveis constantes no Primeiro Aditamento à AF de Imóveis, os quais estão descritos no Anexo II da presente Ata.

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam, autorizados, a praticarem todos os atos necessários à viabilização da presente deliberação, bem como celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir o deliberado na presente Ata.

São Paulo, 09 de abril de 2025.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO