

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

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 17ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 28 DE FEVEREIRO DE 2023

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 28 de fevereiro de 2023, às 14h30min, 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 (conforme abaixo definido) em circulação.

2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da 17ª Emissão da 1ª Série dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 12.17 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização*”, celebrado em 01 de novembro de 2022, conforme aditado (“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/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); e (iii) da Emissora.

4. **MESA:** Presidente: Leticia Viana Rufino; e secretária(o): Bárbara Fender Faustini.

5. **ORDEM DO DIA:** A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) aprovar a subscrição, pelo Titular do CRI FIDC (conforme definido no Anexo I à presente ata), nesta data, da quantidade de CRI até então não integralizados, em montante equivalente a 7.783 (sete mil setecentos e oitenta e três) CRI (“CRI Residuais”), e estabelecer prazos, processos decisórios e demais procedimentos para que a integralização dos CRI Residuais seja realizada, em uma ou mais datas, conforme chamadas de capital a ser realizada pela Emissora ao Titular do CRI FIDC, e independentemente do encerramento



da Oferta que será realizado nesta data pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, tudo nos termos do “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças*”, que será celebrado nesta data entre a Emissora e o Titular do CRI FIDC (“Compromisso de Investimento”) e conforme previsto no artigo 18., § 2º, da Resolução CVM nº 60;

(ii) aprovar a celebração do Compromisso de Investimento nesta data, nos termos e condições da minuta disposta no Anexo II da presente ata de assembleia;

(iii) aprovar a contratação do escritório PORTO E PUERTO ADVOGADOS para atuar como assessor legal e implementar as condições objeto das deliberações nesta ata de assembleia, cujos honorários advocatícios descritos no Anexo III da presente ata de assembleia, serão pagos, às expensas do Patrimônio Separado da Emissão com recursos disponíveis no Fundo de Despesas; e

(iv) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima, se aprovados, em especial para celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicável para refletir o deliberado na presente ata de assembleia.

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 subscrição, pelo Titular do CRI FIDC, nesta data, da quantidade de CRI até então não integralizados, em montante equivalente a 7.783 (sete mil setecentos e oitenta e três) CRI, os CRI Residuais, e estabelecer prazos, processos decisórios e demais procedimentos para que a integralização dos CRI Residuais seja realizada, em uma ou mais datas, conforme chamadas de capital a ser realizada pela Emissora ao Titular do CRI FIDC, e independentemente do encerramento da Oferta que será realizado nesta data pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, tudo nos termos do Compromisso de Investimento, que será celebrado nesta data entre a Emissora e o Titular do CRI FIDC e conforme previsto no artigo 18., § 2º, da Resolução CVM nº 60;

(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, a celebração do Compromisso de Investimento nesta data, nos termos e condições da minuta disposta no Anexo II da presente ata de assembleia;



(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, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iii) da Ordem do dia, a contratação do escritório PORTO E PUERTO ADVOGADOS para atuar como assessor legal e implementar as condições objeto das deliberações nesta ata de assembleia, cujos honorários advocatícios descritos no Anexo III da presente ata de assembleia, serão pagos, às expensas do Patrimônio Separado da Emissão com recursos disponíveis no Fundo de Despesas;

(v) 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 (iv) da Ordem do dia, que a Emissora e o Agente Fiduciário a pratiquem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima, em especial para celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicável para refletir o deliberado na presente ata de assembleia.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.2. O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM nº 60, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

7.3. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

7.4. A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM nº 60.



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

7.5. A presente ata será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

7.6. Os termos utilizados nesta assembleia que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8. **ENCERRAMENTO:** oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação, assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada eletronicamente pelos presentes.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 28 de fevereiro de 2023.)

Leticia Viana Rufino
Presidente

Barbara Fender Faustini
Secretária

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Leticia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF/ME nº: 332.360.368-00

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

Agente Fiduciário

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF/ME nº: 011.155.984-73





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 28 de fevereiro de 2023.)

LISTA DE PRESENÇA

***** CONFIDENCIAL *****



(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da 1 Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 28 de fevereiro de 2023.)

MINUTA DO COMPROMISSO DE INVESTIMENTO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE INVESTIMENTO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

I. **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS EMPIRICA RECEBIVEIS IMOBILIARIOS**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.948.969/0001-61, registrado na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada (“Instrução CVM nº 356”), e representado na forma do seu Regulamento (“Regulamento”), por sua gestora, **EMPÍRICA INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, Rua Cardeal Arcoverde, 2365 - Pinheiros, 9º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.896.871/0001-99, por sua vez representado na forma de seu Contrato Social (“Gestora”), doravante simplesmente designado “Subscriber”; e

II. **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 1942-9, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 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 CNPJ/ME sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante simplesmente designada “Emissora” ou “Securitizadora”;

Subscriber e Emissora, em conjunto denominadas “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”;

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 01 de novembro de 2022, a **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL VERNAZZA SPE LTDA**, sociedade limitada de propósito específico, com sede na cidade de Ilhéus, Estado da Bahia, Avenida Tancredo Neves, 514, Km 01, São Francisco, CEP 45655120, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.999.596/0001-05 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado da Bahia sob o NIRE nº 29204661981 (“Devedora”), emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Credor Original” ou “Cedente”), a “Cédula de Crédito Bancário n.º 10950028-8 - Financiamento Imobiliário” (“CCB”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931/04”) no valor de R\$ 18.600.000,00 (dezoito milhões e seiscentos mil reais), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento



imobiliário destinado pela Devedora, diretamente, (i) parte para o reembolso de gastos, despesas ou dívidas incorridas com a aquisição, construção e/ou reforma do imóvel onde é desenvolvido o empreendimento denominado “Vernazza Residence”, localizado na cidade de Ilhéus, Estado da Bahia, cuja incorporação encontra-se registrada no R-5 da matrícula nº 34.424 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Ilhéus, Estado da Bahia, em 07 de janeiro de 2020 (“Imóvel” e “Empreendimento Imobiliário”), nos últimos 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do encerramento da oferta, conforme Relatório de Reembolso (definido na CCB), indicado no Anexo VIII da CCB (“Destinação Reembolso”); e (ii) parte para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, sobre o qual está sendo desenvolvido o projeto de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591/64”), conforme cronograma físico financeiro indicativo, previsto no Anexo III da CCB (“Destinação Futura”, e em conjunto com Destinação Reembolso, apenas “Destinação dos Recursos”);

(ii) a Devedora, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários representados pela CCB, se obrigou a pagar em favor do Credor Original o valor do financiamento imobiliário, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB (“Créditos Imobiliários”);

(iii) em 01 de novembro de 2022, o Credor Original cedeu os Créditos Imobiliários à Emissora, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado entre o Credor Original, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, e a Devedora e (i) **F. NOGUEIRA CONSTRUTORA E INCORPORAÇÃO LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade de Ilhéus, Estado da Bahia, Avenida Osvaldo Cruz, 74, salas 314 e 315, Boa Vista, CEP 45652570, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.786.399/0001-80 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado da Bahia sob o NIRE nº 29203900060, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“F. Nogueira”); e (ii) **FABIO GOMES DA COSTA NOGUEIRA**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 15.028.514-07 SSP/BA, devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 044.398.155-88, residente e domiciliado na cidade de Ilhéus, Estado da Bahia, Loteamento Aldeia Atlântida, 158A, Águas de Olivença, CEP 45674999 (“Fabio”, e em conjunto com F. Nogueira, apenas “Avalistas”), na qualidade de intervenientes anuentes (“Contrato de Cessão”);

(iv) ato contínuo, a Securitizadora emitiu, em 01 de novembro de 2022, 01 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”);



(v) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514/97, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60”) e da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei nº 14.430/22”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(vi) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da 1ª Série (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), conforme o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização*”, celebrado em 01 de novembro de 2022, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, CEP 04531-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização”, respectivamente);

(vii) os CRI foram objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476” e “Oferta Restrita”, respectivamente), estando, portanto, a distribuição automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476 e da Resolução CVM nº 60 (“Operação de Securitização”);

(vi) em 16 de novembro de 2022 e em 28 de fevereiro de 2023 foram formalizados os respectivos boletins de subscrição dos CRI pelo Subscritor e outro investidor, os quais foram integralizados na mesma data, remanescendo a subscrição e integralização dos CRI em montante equivalente a 7.783 (sete mil setecentos e oitenta e três) CRI (“CRI Residuais”);

(vii) o Subscritor pretende ainda, nesta data, formalizar, o(s) boletim(ins) de subscrição dos CRI Residuais, anexo ao presente Compromisso de Investimento (“Boletim de Subscrição”), por meio do qual se comprometerá a adquirir a quantidade de CRI subscritos, conforme informado nos respectivos Boletim(ins) de Subscrição, e de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos para que a integralização dos CRI Residuais ocorra; e

(viii) 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, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças*” (“Compromisso de



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

Investimento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULAS:

1.1. O presente Compromisso de Investimento destina-se a regular o compromisso de Investimento, integralização dos CRI Residuais, a serem subscritos pelo Subscritor, por meio do(s) Boletim(ins) de Subscrição anexos ao presente instrumento.

1.2. O Subscritor se obriga a realizar a integralização dos CRI Residuais, em até 2 (dois) Dia Úteis, contados de correspondência que lhe for encaminhada pela Emissora, informando a correspondente quantidade de CRI Residuais e valor a ser integralizado, da seguinte forma: (i) a integralização dos CRI Residuais, ocorrerá em uma ou mais datas, em valor correspondente ao pagamento da liberação das demais parcelas do Valor do Crédito da CCB à Devedora, previsto na cláusula 3.4 e seguintes da CCB, de acordo com o cumprimento das Condições Precedentes para as Demais Parcelas (conforme definido na CCB), na forma e prazos definidos na CCB, ou, à exclusivo critério do Subscritor, em periodicidade menor (“Chamadas de Integralização”).

1.3. As Chamadas de Integralização serão consideradas válidas a partir das respectivas entregas ao Subscritor, conforme os dados de contato do Subscritor informados abaixo:

Para o Subscritor:

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS representado pela EMPÍRICA INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA

At. Rafael Andrade

Rua Cardeal Arcoverde, 2365 - Pinheiros, 9° andar

CEP 05407-003

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

E-mail: randrade@empirica.com.br | gestao@empirica.com.br

1.3.1. As Chamadas de Integralização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Para os fins desta Cláusula, será considerada válida a confirmação do recebimento via *fac-símile* ou *e-mail*, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais dos documentos físicos, que não sejam nato-digitais, deverão ser encaminhados para os endereços





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. ou por correspondência eletrônica no endereço indicado no item 1.3 acima, a qual será considerada entregue quando do envio desta.

1.3.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência.

1.4. Os CRI Residuais deverão ser integralizados, à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido no Termo de Securitização), acrescido da devida Remuneração *pro-rata temporis* desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização. O preço de integralização dos CRI Residuais poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização. A integralização dos CRI Residuais será realizada via B3.

1.5. O Subscritor se compromete a atender, tempestivamente, todas as Chamadas de Integralização, até o atingimento do valor total subscrito, previsto nos respectivos Boletim(ins) de Subscrição, no prazo indicado na cláusula 1.2 acima.

1.5.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 1.5 acima, e desde que observados os termos do Termo de Securitização e da Instrução CVM nº 476, conforme em vigor, o Suscritor poderá ceder sua posição contratual e/ou quaisquer direitos e obrigações firmados neste instrumento, no todo ou em parte, desde que precedido de aditamentos a este instrumento entre as Partes e seu(s) sucessor(es).

1.6. O presente Compromisso de Investimento é validamente celebrado pelas Partes e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos.

1.7. O presente Compromisso de Investimento é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

1.8. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Compromisso de Investimento somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

1.9. Os termos iniciados em letras maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Compromisso de Investimento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização. Todos os termos no singular definidos neste Compromisso de Investimento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa.

1.10. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, 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.

1.10.1. 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 Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, 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.

1.10.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

1.11. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos do Compromisso de Investimento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as Partes o presente Compromisso de Investimento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

ANEXO I - BOLETIM(INS) DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 17ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO COMPANHIA ABERTA

CNPJ/ME nº 04.200.649/0001-07

Avenida Luís Carlos Berrini, 550, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04571-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Emissora”)

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO Nº 2022135

Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 17ª Emissão da 01ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização”, celebrado em 01 de novembro 2022, entre a Emissora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), referente à 17ª emissão da 01ª série de CRI da Emissora (“Termo de Securitização”).

Salvo se de outra forma definidos neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letras maiúsculas, aqui utilizados, terão o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

1.1 - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- a) Emissão: 17ª;
- b) Série: 01ª;
- c) Quantidade Total de CRI: 18.600 (dezoito mil e seiscientos) CRI;
- d) Valor Total da Emissão: R\$ 18.600.000,00 (dezoito milhões e seiscientos mil reais);
- e) Valor Nominal Unitário dos CRI: R\$1.000,00 (um mil reais) na Data da Emissão;
- f) Prazo e Data de Vencimento: Os CRI terão prazo de 1.457 (um mil, quatrocentos e cinquenta e sete) dias, vencendo-se, portanto, no dia 28 de outubro de 2026;
- g) Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
- h) Remuneração da 01ª Série: A taxa de juros remuneratórios de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, conforme previsto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- i) Regime Fiduciário: Sim;
- m) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira: B3;
- n) Data de Emissão dos CRI: 1 de novembro de 2022;
- o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- p) Subordinação: Não há; e





q) Demais Características: As demais características dos CRI estão descritas no Termo de Securitização.

2.1 - PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS

De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante no anexo II ao Termo de Securitização.

3.1 - GARANTIAS

Foram/serão constituídas as garantias abaixo indicadas para a presente Emissão ("Garantias"), conforme definido no Termo de Securitização:

- (a) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (b) Cessão Fiduciária;
- (c) Fundo de Obras
- (d) Fundo de Reserva;
- (e) Fundo de Despesas; e
- (f) Aval.

4.1 - TRIBUTAÇÃO INCIDENTE NOS CRI

A tributação que incidirá nos CRI encontra-se descrita na cláusula treze do Termo de Securitização.

5.1 - COORDENADOR LÍDER

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários concedido pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Luis Carlos Berrini, 550, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04571-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07

6.1 - SUBSCRITOR DOS CRI

- a) Denominação Social: FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS EMPIRICA RECEBIVEIS IMOBILIARIOS ("Subscritor dos CRI").
- b) CNPJ/ME: 38.948.969/0001-61
- c) Endereço: Pr Botafogo, 501, 5º andar - parte, Botafogo
- d) Cidade/Estado: Rio de Janeiro/RJ

7.1 - SUBSCRIÇÃO DOS CRI

- a) Data de Subscrição: 28 de fevereiro 2023;
- b) Valor Nominal Unitário de Integralização: R\$ 988,75430054, nesta data;
- c) Quantidade de CRI subscritos: 7.783 (sete mil setecentos e oitenta e três);
- d) Valor Total dos CRI subscritos: R\$7.695.474,72 (sete milhões, seiscentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e setenta e dois centavos).
- e) Liquidação Financeira da Integralização: A integralização dos CRI será realizada diretamente, em moeda corrente nacional, por meio da B3.

8.1. DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Não há.

9.1 - ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O subscritor dos CRI, acima qualificado ("Subscritor"), neste ato, DECLARA para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 22 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022,



conforme alterada (“Lei nº 14.430/22”) e da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60/21”), em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão.

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

O Subscritor DECLARA ainda que, conhece avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, os quais se encontram sob a forma do Anexo I ao Boletim de Subscrição, tendo o Subscritor declarado ter recebido o Termo de Securitização com a devida antecedência e lido para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, e que tem ciência de que:

- a) na forma do artigo 25 da citada Lei nº 14.430/22, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- b) o risco de crédito foi analisado e aprovado única e exclusivamente pelo próprio Subscritor, que teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento, sem qualquer participação da Emissora, e considerado adequado aos seus objetivos de investimento e perfil de risco, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI;
- c) os Créditos Imobiliários e as Garantias sob Regime Fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;
- d) os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- e) na forma do artigo 27 da aludida Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- f) face à instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo citado Termo, o Subscritor dos CRI declara ainda estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;
- g) a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- h) o Subscritor dos CRI é investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21, e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não-profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possui investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- i) a Oferta é realizada em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”), sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução;
- j) em cumprimento do artigo 7º da Instrução CVM nº 476/09: (i) a Oferta não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09;
- k) os CRI foram colocados junto aos investidores pela Emissora, em regime de melhores esforços;



- l) os CRI estão sujeitos (a) às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.
- m) conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não limitando os fatores de risco, os quais se encontram sob a forma do Anexo I ao Boletim de Subscrição, sendo que o Subscritor dos CRI declara ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, avaliando o risco de crédito do(s) Devedor(es) com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI.

CASO O SUBSCRITOR TENHA INTENÇÃO DE NEGOCIAR OS CRI SEM QUE AS GARANTIAS RELATIVAS AOS CRI ESTEJAM REGULARMENTE CONSTITUÍDAS, ESTE SE OBRIGA A OBTER DO NOVO INVESTIDOR, E ENCAMINHAR À EMISSORA, PREVIAMENTE À NEGOCIAÇÃO, DECLARAÇÃO, POR ESCRITO, DE QUE (I) ENCONTRA-SE CIENTE DE QUE O INVESTIDOR ORIGINAL CONCORDOU EM SUBSCREVER E INTEGRALIZAR OS CRI SEM QUE AS GARANTIAS ESTIVESSEM DEVIDAMENTE CONSTITUÍDAS; (II) EXIME A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DE TODA E QUALQUER RESPONSABILIDADE DEVIDO À NÃO CONSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS; E (III) COMPROMETE-SE A OBTER AS MESMAS DECLARAÇÕES NO NOVO INVESTIDOR, CASO TENHA A INTENÇÃO DE NEGOCIAR NOVAMENTE OS CRI.

Declaro(amos), para todos os fins, que estou(amos) de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição.

As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em formato digital, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

ANEXO I DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 17ª EMISSÃO DA 01ª SÉRIE DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. 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 amortizações 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 titulares dos CRI 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.

(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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.



(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 Fiadores 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 deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, 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 Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, 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 poderiam 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, 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 este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(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 em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(p) Risco de ocorrência de distribuição parcial: Conforme descrito no Termo de Securitização, e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescente serão cancelados após o término do período de distribuição;

(q) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(r) 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 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

(s) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral 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.

(t) 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 a parte dos Imóveis, à Devedora, aos Fiadores e às Fiduciárias, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Aliações Fiduciárias de Imóveis, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários dos Imóveis. 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 e/ou os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.



(u) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, cujo Recebíveis são objeto da Promessa de 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.

(v) Risco de não celebração da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis: a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis serão celebradas após a Data do Primeiro Desembolso. Desta forma, tais garantias não se encontram devidamente formalizadas, constituídas e exequíveis. Os prazos para celebração dos referidos contratos encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de não celebração de tais instrumentos. Assim, tais fatos podem impactar negativamente na constituição das garantias.

(w) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas e da Garantia Fidejussória: As garantias outorgadas e a serem outorgadas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis não foram celebrados, bem como que a Alienação Fiduciária de Quotas não foi registrada no cartórios competentes. Os prazos para celebração, obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(v.1) Com relação à Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os Documentos da Operação, tais instrumentos poderão ser aditados, nesse sentido, apesar de estar prevista a necessidade da celebração de aditamentos de forma imediata, sua demora poderá acarretar um período em que a Operação poderá estar com a formalização da garantia prejudicada até a sua efetiva celebração e registro junto aos cartórios competentes.

(x) Riscos decorrentes da Pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19): A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) poderá impactar de forma adversa as atividades da Devedora. A referida pandemia tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial e diminuição da liquidez disponível nos diversos mercados, incluindo o mercado imobiliário. Nesse contexto, a Devedora poderá sofrer com a diminuição de demanda para a venda das Unidades do Empreendimento Alvo, redução na capacidade de pagamento dos adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo, com possibilidade de inadimplência, renegociação e eventual rescisão e distrato de promessas de compra e venda. Além disso, a pandemia do COVID-19 poderá acarretar o afastamento de colaboradores da Devedora que sejam afetados pelo Novo Coronavírus ou com suspeita de terem sido afetados pelo Novo Coronavírus, bem como potencial paralização de suas atividades e fechamento de obras do Empreendimento Alvo, conforme as determinações do poder público e das autoridades responsáveis. Ainda, em decorrência da pandemia, poderá haver dificuldades na excussão e venda extrajudicial de Unidades, em virtude da ausência de demanda por imóveis. Tais eventos, se ocorrerem, impactarão de forma adversa às atividades da Devedora e consequentemente sua receita e a sua capacidade de pagamento, o que pode afetar os pagamentos devidos pela Devedora no âmbito da CCB, que constituem lastro dos CRI, afetando negativamente a remuneração devida aos Titulares dos CRI.

(y) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra os Fiadores: No âmbito da auditoria jurídica dos Fiadores realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra os Fiadores, as quais perfazem em conjunto, o valor de contingência geral de aproximadamente R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais). Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

poderão impactar financeiramente os Fiadores, podendo impactar também na capacidade de os Fiadores honrarem com a Fiança outorgada e obrigação assumida, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

(z) Registro dos Atos Societários dos Fiadores. Os Fiadores se comprometeram a apresentar seus atos societários que evidenciem a aprovação da outorga da Fiança, devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação de seus atos societários devidamente registrados podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso haja a contestação de algum acionista quando à sua validade.

(aa) 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.



(Anexo III da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização, realizada em 28 de fevereiro de 2023.)

PROPOSTA DE HONORÁRIOS DO ASSESSOR LEGAL



R. General Jardim, 808 Cj. 804 - Higienópolis
CEP 01223-010 - São Paulo - SP
Tel: (55 11) 3874-2000
www.portopuerto.com.br

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.

À
Companhia Província de Securitização
At. Leticia Viana Rufino
[por email]

Ref.: Proposta de honorários do Escritório PORTO E PUERTO ADVOGADOS, para assessoria jurídica - reestruturação de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 17ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização (“CRI”)

Prezados Senhores,

O escritório PORTO E PUERTO ADVOGADOS, assessorando o mercado imobiliário e do agronegócio, atuando também como assessor legal nas operações de Securitização de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio, especialmente no desenvolvimento de trabalhos jurídicos em Securitização de Recebíveis desde 2009, vem à presença dos Senhores apresentar sua proposta de honorários para realização de assessoria na elaboração dos aditamentos aos documentos da operação, com finalidade de reestruturação de operação de CRI, nas condições a seguir descritas.

1. APRESENTAÇÃO DO ESCRITÓRIO PORTO E PUERTO ADVOGADOS ASSOCIADOS

O escritório PORTO E PUERTO ADVOGADOS oferece serviços jurídicos contenciosos e consultivos em diversas áreas do Direito, tendo como princípio fundamental o atendimento personalizado a seus clientes.

A aptidão técnica e o conhecimento prático dos seus profissionais, aliados à moderna infraestrutura da qual dispõe, além de sólida experiência em direito imobiliário e mercado de capitais e assessoramento de companhias securitizadoras e demais agentes, na emissão de valores mobiliários e suas reestruturações.

O escritório, através de grande envolvimento com as questões trazidas, tem por meta oferecer resultados jurídicos rápidos, seguros e eficientes, buscando sempre a preservação do interesse do cliente, seu patrimônio e o desenvolvimento de seu negócio.

2. ESCOPO DO TRABALHO:

2.1 Assessoria Legal:

O trabalho de Assessoria Legal consiste:

- (a) na elaboração de ata de Assembleia de Titulares de CRI para fins de deliberar acerca da formalização pelos Titulares de CRI de compromisso de investimento futuro para subscrever 100% das quantidades de CRI residuais (“Compromisso de Investimento”), a fim de que as integralizações possam continuar ocorrendo após o encerramento da oferta, previsto para 28 de fevereiro de 2023, e deliberar quanto aos demais ajustes necessários nos Documentos da Operação (“Ata de Assembleia”);
- (b) na elaboração do Compromisso de Investimento, que será firmado entre Titulares de CRI e Securitizadora;
- (c) na elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação (especialmente, mas não se limitando, na elaboração de aditamento (i) à CCB; e (ii) ao Termo de Securitização, para implementar as deliberações previstas na Ata de Assembleia (“Aditamentos”);
- (d) no acompanhamento e implementação dos comentários feitos pelos participantes envolvidos na operação a respeito da Ata de Assembleia, do Compromisso de Investimento e dos Aditamentos; e
- (e) na revisão dos documentos societários dos agentes participantes da operação, para identificar correta representação societária na Ata de Assembleia, no Compromisso de Investimento e nos Aditamentos.

3. DO VALOR DOS HONORÁRIOS

Para Assessoria Legal, propomos:



R. General Jardim, 808 Cj. 804 - Higienópolis
CEP 01223-010 - São Paulo - SP
Tel: (55 11) 3874-2000
www.portopuerto.com.br

- a) Para Assessoria Legal cujo escopo está previsto no item 2.1 acima, propomos nossos honorários, a título de preço fixo, o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), já acrescidos de impostos.

4. DA CONCORDÂNCIA:

O faturamento dos honorários será realizado à vista no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da contratação.

A parcela dos honorários poderá ser faturada pela sociedade civil principal ou subsidiária.

Na concordância, solicitamos a devolução do “e-mail” proposta assinalando a aceitação integral dos termos aqui delineados.

Esta proposta de contratação constitui título executivo, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

Cordialmente,

Porto e Puerto Advogados

De acordo:
Data: ____/____/____
_____ Cliente:

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: