

QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 105ª EMISSÃO, EM DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GUESTIER ALTOS DA BOA VISTA SPE LTDA.

Seção I

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Companhia Província de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, conforme em vigor, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**Província**"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Vórtx**").

Seção II

Considerações Preliminares

- I. A Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 22 de maio de 2025, o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda. ("Termo" ou "Termo de Securitização");
- II. A Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 27 de maio de 2025, o "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos

Imobiliários Devidos Pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda." ("Primeiro Aditamento");

- III. A Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 31 de março de 2026, o "Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda" ("Segundo Aditamento");
- IV. A Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 07 de abril de 2026, o "Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda" ("Terceiro Aditamento")
- V. Em 05 de maio de 2026, foi realizada a Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Duas Séries, da 105ª Emissão da Companhia Província de Securitização ("5ª AEI"), que entre outras matérias, aprovou a implementação de mecanismo de trava operacional aplicável às Liberações Subsequentes, de modo que tais liberações ocorrerão normalmente até que os recursos disponíveis no Fundo de Obras atinjam o montante total de R\$ 805.095,00 (oitocentos e cinco mil e noventa e cinco reais), hipótese em que as liberações ficarão automaticamente suspensas até o recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição atestando, mediante aferição física e financeira, que o referido montante será suficiente para a conclusão da obra do Empreendimento;
- VI. A Emissora e o Agente Fiduciário desejam firmar o presente Aditamento (conforme abaixo definido) para fins de implementação das deliberações realizadas por meio da 5ª AEI, de modo a alterar o Termo de Securitização.

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 celebrar o presente *Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda.* ("Quarto Aditamento ao Termo de Securitização" ou "Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a

seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

Seção III

Cláusulas

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural e que não tenham sido de outra forma definidos aqui, terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização, sendo que, em caso de conflito entre este Aditamento e o Termo de Securitização, este último prevalecerá.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Em atenção aos considerandos acima e diante das deliberações ocorridas na 5ª AEI, as Partes resolvem, nesta data, incluir a cláusula 8.3 ao Termo de Securitização, que vigorará com a seguinte redação:

8.3 Trava Operacional: As Liberações Subsequentes ocorrerão normalmente até que os recursos disponíveis no Fundo de Obras atinjam o montante de R\$ 805.095,00 (oitocentos e cinco mil e noventa e cinco reais), hipótese em que ficará automaticamente suspensa a liberação do saldo remanescente, independentemente de aviso, notificação ou manifestação adicional das Partes. A liberação do saldo remanescente ficará condicionada ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição, o qual deverá atestar, mediante aferição física e financeira da obra do Empreendimento, que o saldo remanescente do Fundo de Obras, correspondente ao valor de R\$ 805.095,00 (oitocentos e cinco mil e noventa e cinco reais), será suficiente para a conclusão integral da obra do Empreendimento. Considerando que, para fins de clareza, a informação a ser validada pela Securitizadora é o valor indicado no item "Custo a Incorrer", conforme disposto na seção "Análise | Tendência de Custo ao Término" do respectivo Relatório de Medição.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO.

3.1. Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, permanecendo inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no âmbito do Termo de Securitização, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado. Sendo certo que o Termo de Securitização passa a vigorar conforme versão consolidada, na forma do **Anexo A** ao presente Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA - PROTEÇÃO DE DADOS

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

CLÁUSULA QUINTA - ASSINATURA DIGITAL, LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

5.1.1. 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 Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, 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.

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

5.2. 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.

5.3. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, 14 de julho de 2026.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

[As assinaturas seguem na próxima página.]

Página de Assinaturas do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda., celebrado em 14 de julho de 2026.

Companhia Província de Securitização

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

CPF n.º: 007.794.500-00

E-mail: daniele.nunes@provinciasecuritizadora.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel

Cargo: Procurador

CPF n.º: 470.229.748-10

E-mail: ahg@vortex.com.br

Nome: Rafael Toni

Cargo: Procurador

CPF n.º: 383.115.638-70

E-mail: rts@vortex.com.br

***Anexo A** do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda., celebrado em 14 de julho de 2026.*

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 105ª EMISSÃO, EM DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GUESTIER ALTOS DA BOA VISTA SPE 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 código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, conforme em vigor, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**Província**"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Vórtx**").

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"AFI"	A alienação fiduciária sobre imóvel de determinados Lotes, para cada Direito Creditório Existente, cujo LTV apurado na data de emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) do Empreendimento, fique maior que 60% (sessenta por cento), nos termos do referido Contrato de AFI e do Termo de Emissão.
"Afiladas"	Cada Controladora, controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"AFP"	A alienação fiduciária sobre as Participações e as Distribuições, nos termos do Contrato AFP e do Termo de Emissão.
"Agente de Medição"	A empresa especializada que poderá ser contratada para a emissão do laudo de avaliação e/ou relatório de medição de obra, conforme o caso, deverá ser selecionada dentre as empresas listadas abaixo: i. C&D Projetos e Construções, inscrita no CNPJ sob o nº 30.724.877/0001-96; ii. Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; iii. Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; iv. OGFI Outsourcing e Governança Financeira Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 13.879.876/0001-00; v. CET – Centro de Tecnologia de Edificações Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 64.030.638/0001-58; e vi. Plataforma Trinus, inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00.
"Agente de Monitoramento"	A empresa especializada que poderá ser contratada para auditoria e monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão

	do Relatório de Monitoramento, a ser selecionada dentre uma das seguintes empresas: (a) OGFI Outsourcing e Governança Financeira Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 13.879.876/0001-00; (b) Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46; e (c) Planetaserv Assessoria Financeira Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.621.628/0001-93.
“Agente Fiduciário”	A Vórtx.
“Amortização Extraordinária Compulsória”	Significa a Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado, realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas, na cláusula 4, no Termo de Emissão. A Devedora deverá realizar a amortização extraordinária compulsória das Notas, de acordo com as condições abaixo estabelecidas: (i) <u>até a emissão do TVO:</u> 100% (cem por cento) dos recursos excedentes dos Direitos Creditórios, após utilização do recurso conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão destinados para Amortização Extraordinária Compulsória; e (ii) <u>após a emissão do TVO, inclusive:</u> a. Caso o Índice de Cobertura apurado no mês seja maior ou igual a 130% (cento e trinta por cento), 77% (setenta e sete por cento) dos recursos excedentes dos Direitos Creditórios, após utilização dos recursos conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos serão destinados à Amortização Extraordinária Compulsória, e 23% (vinte e três por cento) dos recursos excedentes dos Direitos Creditórios, após utilização dos recursos conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos poderão ser liberados para a Devedora de forma a manter o Índice de

	Cobertura, e desde que todas as Obrigações Garantidas, Índice de Cobertura e Razão de Garantia estejam adimplentes; e b. Caso o Índice de Cobertura apurado seja menor que 130% (cento e trinta por cento), 100% (cem por cento) dos recursos excedentes dos Direitos Creditórios, após utilização dos recursos conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos serão destinados à Amortização Extraordinária Compulsória.
“Amortização Extraordinária CM”	Significa a amortização extraordinária dos CRI no valor da diferença positiva entre VNA e VNe (conforme definidos na cláusula 5 do Termo de Securitização).
“Amortização Extraordinária Facultativa”	Significa a Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado, realizada de forma facultativa pela Devedora, ou seja, a Amortização Extraordinária realizada exclusivamente por decisão da Devedora, se e quando permitida nos termos do Termo de Emissão: (i) A Devedora solicitará a amortização extraordinária facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis em relação à data da efetiva amortização extraordinária facultativa; (ii) A data de amortização extraordinária facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento; (iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado; (iv) A comunicação da amortização extraordinária facultativa deve informar: (a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a amortização extraordinária facultativa; (b) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e

	(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da amortização extraordinária facultativa. (v) A Securitizadora deve verificar o valor de amortização extraordinária facultativa informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.
"Amortização Extraordinária"	Significa a Amortização realizada de forma extraordinária em relação à Amortização Ordinária, que pode ocorrer nos termos da Amortização Extraordinária Compulsória e/ou da Amortização Extraordinária Facultativa.
"Amortização Ordinária"	Significa a Amortização, realizada de acordo com os percentuais e datas indicados na tabela constante do Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ".
"Amortização"	Significa o pagamento de parte do principal dos valores devidos em razão da emissão dos CRI, i.e., o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, de maneira a reduzir o principal devido.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento de cada Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do artigo 76 e Anexo

	M da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início de cada Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia” ou “Assembleia (CRI)”	Uma assembleia especial de Titulares dos CRI realizadas na forma do Capítulo Assembleia deste Termo de Securitização.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Termo de Emissão como “Atos Societários”.
“Atrasos de Terceiros”	Significa a indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI.
“Atualização Monetária”	A variação acumulada positiva do IPCA.
“Auditor Independente”	A BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples , com sede na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP 01.050-030, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
“Aval”	Significa a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão.
“Avalistas”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na

	qualidade de avalista, conforme devidamente qualificadas no Termo de Emissão: (I) GUESTIER PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 205, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 27.679.640/0001-26 ("Guestier Participações"); e (II) JOSÉ MIGUEL LUPI ALVES CAETANO, português, empresário, divorciado, inscrito no Registro Nacional de Estrangeiros ("RNE") sob o nº V996506H DELEMIG/SR/SP, devidamente inscrito no CPF sob o nº 234.974.728-08, domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 205, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-000 ("José Miguel").
"B3"	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 , entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"BACEN"	É o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	O Itaú Unibanco S.A , instituição financeira, com sede Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.726-170, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente de Liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
"Boletim de Subscrição (CRI)"	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo

	<u>"Modelo de Boletim de Subscrição".</u>
"Boletim de Subscrição (NC)"	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta dos anexos ao Termo de Emissão.
"CCI"	As cédulas de créditos imobiliários, representativas dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CETIP21"	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CF"	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de CF e do Termo de Emissão.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA e em vigor na presente data.
"Código ANBIMA"	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código da Operação"	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é "CRI_105E_GUESTIER".
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Compromisso de Investimento"	É o compromisso de Investimento e/ou a promessa de subscrição e integralização dos CRI eventualmente celebrado pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60 e do parágrafo 6º do artigo 22 da lei 14.430.

"Condições Precedentes"	São as condições precedentes constantes no Anexo "Condições Precedentes" do presente instrumento.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 99810-7, agência n.º 6327, do Banco Itaú Unibanco S/A. (341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
"Conta da Devedora" ou "Conta da Guestier Altos da Boa Vista"	A conta corrente n.º 130055864, agência n.º 0435, do Banco Santander (033), de titularidade da Devedora.
"Contador do Patrimônio Separado"	A Link Consultoria Contábil e Tributária Ltda. , com sede na Rua Siqueira Bueno, n.º 1737, Belenzinho, CEP 03.172-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.997.580/0001-21, o auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substituí-la.
"Contrato de AFI"	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo Garantidor AFI, na qualidade fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI.
"Contrato de AFP"	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado em 22 de maio de 2025, conforme alterado, pelo Garantidor AFP, na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Guestier Altos da Boa Vista, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP.
"Contrato de CF"	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado em 22 de maio de 2025, conforme alterado, pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é

	constituída a CF.
"Contrato de Medição"	O instrumento de contratação do Agente de Medição, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
"Contrato de Monitoramento"	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
"Contratos de Direitos Creditórios"	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Lote, celebrados entre a Guestier Altos da Boa Vista e os respectivos Devedores de Direitos Creditórios, conforme devidamente identificados no Anexo "Lista de Direitos Creditórios" do Contrato de CF.
"Contratos de Financiamento"	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição do respectivo Lote.
"Contratos de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Termo de Emissão, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.

“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Coordenador Líder”	Foi dispensada a contratação de um coordenador líder para essa Oferta, conforme artigo 43 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, ficando à título da Securitizadora a distribuição dos CRI.
“Covenants”	As obrigações estipuladas na cláusula <i>“Covenants”</i> do Termo de Emissão, que devem ser respeitadas pela Devedora e Garantidores durante a Operação.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Termo de Emissão, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão.
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Emissão, em Duas Séries, da Securitizadora.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluindo aqueles que sejam detidos por: (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da

	Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (vi) Os detentores da subclasse subordinada júnior.
"Cronograma de Obras"	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do Empreendimento, conforme estipulado no Anexo " <u>Cronograma de Obras</u> " do Termo de Emissão.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ", que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo " <u>Características dos CRI</u> ".
"Data de Integralização"	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI), em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3 (seguimento Balcão B3).
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.

"Data de Vencimento"	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
"Data de Verificação"	O 5º (quinto) Dia Útil anterior a Data de Pagamento dos CRI de cada mês.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	As despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas no Capítulo Despesas deste Termo de Securitização.
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" conforme descritas no Capítulo Despesas deste Termo de Securitização.
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (flat) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo <u>"Despesas da Operação"</u> e devidamente descritas no Capítulo "Despesas" deste instrumento.
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para a manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" conforme descritas no Capítulo Despesas deste Termo de Securitização.
"Devedora" ou "Guestier Altos da Boa Vista"	A GUESTIER ALTOS DA BOA VISTA SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na cidade de São Paulo, Estado de

	São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 205, 4º andar, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 46.853.444/0001-70.
"Dia(s) Útil(eis)"	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
"Direitos Creditórios" (Compromissados)"	Todos os direitos creditórios futuros, oriundos dos Contratos de Direitos Creditórios a serem celebrados, que englobam os Lotes, que compreendem o pagamento do preço de aquisição dos respectivos Lotes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores de Direitos Creditórios por força dos referidos Contratos de Direitos Creditórios, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.
"Direitos Creditórios (Existentes)"	Todos os direitos creditórios, oriundos dos Contratos de Direitos Creditórios celebrados, que englobam os Lotes, que compreendem o pagamento do preço de aquisição dos respectivos Lotes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores de Direitos Creditórios por força dos referidos Contratos de Direitos Creditórios, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas,

	custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.
“Direitos Creditórios”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Direitos Creditórios (Compromissados); e (ii) Direitos Creditórios (Existentes).
“Direitos Creditórios Elegíveis”	São os Direitos Creditórios oriundos de Contratos de Direitos Creditórios vigentes que não possuam parcelas vencidas acima de 90 (noventa) dias, ou seja, será desconsiderado, apenas para fins do cálculo da Razão de Garantia, todo e qualquer direito creditório (saldo vencido e a vencer) que possuam parcelas vencidas acima de 90 (noventa) dias, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento por meio do Relatório de Monitoramento.
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Guestier Altos da Boa Vista, de titularidade da Guestier Bauru, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Guestier Altos da Boa Vista à Guestier Bauru.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Termo de Emissão de Notas Comerciais; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Contrato de Monitoramento; (vi) Contrato de Medição; (vii) Termo de Securitização;

	(viii) Boletins de Subscrição; (ix) Anúncio de Início; (x) Anúncio de Encerramento; (xi) Sumário de Securitização; (xii) Compromisso(s) de Investimento, caso venha a ser celebrado, nos termos do parágrafo 2º do artigo 18 da Resolução CVM 60; (xiii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados; e (xiv) Quaisquer outros documentos relacionados à Emissão e à Oferta dos CRI. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
"Emissão"	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários a qual constitui a 105ª emissão, em duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no Imóvel Destinatário identificado no Anexo " <u>Destinação de Recursos</u> ".
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida a Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de

	inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante das CCI, por meio do qual as CCI serão emitidas.
“Escriturador das Notas” ou “Instituição Custodiante”	A Vórtx .
“Escriturador dos CRI”	O Itaú Corretora de Valores S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados na cláusula <u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u> , cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas.
“Fundo de Despesas Extraordinárias” ou “Fundo de Despesas”	O fundo de despesa a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor Inicial do Fundo de Despesas Extraordinárias sobre os recursos oriundos da primeira integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, que conterà recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências de pagamento das Despesas Extraordinárias, por parte da Devedora, durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u> do Termo de Emissão.
“Fundo de Obras”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações

	destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a fase de obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula “ <u>Fundo de Obras</u> ” do Termo de Emissão.
“Fundo de Reserva”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula “ <u>Fundo de Reserva</u> ” do Termo de Emissão.
“Fundos”	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos no Termo de Emissão. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
“Garantidor AFI” e “Garantidor CF”	É a Guestier Altos da Boa Vista.
“Garantidores AFP”	É a GUESTIER BAURU PARTICIPAÇÕES 4 SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, nº 205, 4º andar, Bairro Vila Olímpia,

	CEP 04.551-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 43.873.803/0001-63 (" Guestier Bauru ").
"Garantidores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Avalistas; (ii) Garantidor AFL; (iii) Garantidores AFP; (iv) Garantidor CF; e (v) Guestier Altos da Boa Vista, para os fins dos Fundos.
"Governo Federal"	É o Governo Federal da República Federativa do Brasil.
"IGPM/FGV"	É o Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóvel Destinatário"	O imóvel que será objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado no Anexo " <u>Destinação de Recursos</u> ".
"Imóvel Garantia"	<i>Os imóveis objeto da AFL, conforme identificado no Anexo <u>Identificação do(s) Lote(s), do Contrato de AFL, que venha a ser oportunamente celebrado.</u></i>
"Índice de Cobertura"	O índice de cobertura que deverá ser observado ao longo da Operação, nos termos da Cláusula " <u>Índice de Cobertura</u> " prevista no Termo de Emissão.
"Integralização (CRI)"	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que ocorrerá em tranches até a integralização total dos CRI, de acordo com o disposto neste instrumento.
"Integralização (NC)"	A integralização das Notas Comerciais, pela Securitizadora, que ocorrerá em tranches até a integralização total das Notas

	Comerciais, de acordo com o disposto no Termo de Emissão.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) Investidores não residentes; e (ix) Fundos Patrimoniais.
“Investidores Qualificados”	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio,

	de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de assessores de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Investimentos Permitidos”	Significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundos ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, no Fundo FATOR MAX DI FIRF SIMPLES, sob o CNPJ n.º: 48.908.570/0001-00 ou de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A, tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“JUCESP”	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Junta”	junta comercial.

“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo “ <u>Características dos CRI</u> ”.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, , n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	Significa legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) a legislação trabalhista em vigor relativa à saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”), para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores da Devedora estejam devidamente registrados nos

	termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar e; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Lei 6.404"	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Lei nº 10.931"	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.076"	É a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Liberação 1"	A primeira Liberação, no montante de até R\$ 10.000.00,00 (dez milhões de reais), sendo R\$ 882.719,73 (Oitocentos e oitenta e dois mil, setecentos e dezenove reais e setenta e três centavos) para composição do Fundo de Reserva; R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para composição do Fundo de Despesas Extraordinárias; R\$ R\$ 2.394.054,84 (Dois milhões trezentos e noventa e quatro mil, cinquenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos) para pagamento das Despesas Iniciais; e R\$ 6.673.225,43 (Seis milhões, seiscentos e setenta e três mil duzentos e vinte e cinco reais e quarenta e três centavo) para composição parcial do Fundo de Obras, após o integral cumprimento das Condições Precedentes (primeira liberação), listadas no Anexo <u>"Condições Precedentes"</u> do Termo de Emissão e no Termo de Securitização.
"Liberação 2"	A segunda Liberação à Devedora, no montante de até R\$ 2.060.000,00 (dois milhões e sessenta mil reais),

	correspondentes, após o integral cumprimento das Condições Precedentes (segunda Liberação), listadas no Anexo " <u>Condições Precedentes</u> " do Termo de Emissão e no Termo de Securitização.
"Liberação 3"	A terceira Liberação à Devedora, no montante de R\$ 2.031.364,83 (dois milhões, trinta e um mil, trezentos e sessenta e quatro e oitenta e três centavos), correspondentes a parcela de junho de 2025, conforme Cronograma de Obras, após o integral cumprimento das Condições Precedentes (terceira Liberação), listadas no Anexo " <u>Condições Precedentes</u> " do Termo de Emissão e no Termo de Securitização.
"Liberação das Notas Comerciais da 2ª Série"	A Liberação dos recursos das Notas Comerciais da 2ª Série, no montante de R\$ 3.500.000,00 (três), sendo (i) R\$ 233.077,04 (duzentos e trinta e três mil, setenta e sete reais e quatro centavos) correspondentes ao pagamento das Despesas Iniciais com a emissão das Notas Comerciais da 2ª Série; (ii) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) correspondente ao Valor de Majoração do Fundo de Reserva; e (iii) 3.216.922,96 (três milhões, duzentos e dezesseis mil, novecentos e vinte e dois reais e noventa e seis centavos), para complementação do Fundo de Obras, após o integral cumprimento das Condições Precedentes (Liberação dos recursos das Notas Comerciais da 2ª Série), listadas no Anexo "Condições Precedentes" deste instrumento e no Termo de Securitização.
"Liberação Subsequente"	Qualquer demais disponibilização de recursos do Fundo de Obras à Devedora, observados os termos e condições da Cláusula " <u>Fundo de Obras</u> " do Termo de Emissão.
"Liberação(ões)"	Qualquer disponibilização de recursos à Devedora.
"Lotes"	São os lotes pertencentes ao Imóvel Destinatário, os quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios. Esta definição engloba todos os lotes que: (i) já

	foram comercializados; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); e/ou (iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Direitos Creditórios.
"LTV"	O <i>loan to value</i> que deverá ser observado ao longo da Operação, nos termos da Cláusula " <u>LTV</u> ".
"MDA"	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Medida Provisória 2.158-35"	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
"Montante Mínimo"	O volume mínimo para manutenção da Oferta, qual seja, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) CRI.
"Notas" ou "Notas Comerciais"	Todas as notas comerciais emitidas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais, extrajudiciais ou extraordinárias, além de tributos, inclusive o imposto de transmissão <i>inter vivos</i> ("<u>ITBI</u>"), e ainda as Despesas da Operação;

	(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aqueles referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e/ou (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem do cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI, lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; e (ii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
"Ônus" e o verbo correlato	É, para os fins deste instrumento:

"Onerar"	(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Ônus Vigente"	A Cessão e Aquisição de Direito de Crédito Com Coobrigação nº 2579092/1, celebrada em 11 de julho de 2024, entre a Guestier Altos da Boa Vista, na qualidade de cedente e a Multiplike Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrita no CNPJ sob o nº 29.469.420/0001-01 ("<u>FIDC Multiplike</u>"), na qualidade de cessionária, cujo objeto da cessão foi a cessão dos Direitos Creditórios.
"Operação"	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e das CCI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes neste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
"Opinião Legal"	O parecer legal preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com

	base nas informações apresentadas.
“Ordem de Prioridade Pagamentos” ou “Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula <u>“Cascata de Pagamentos”</u> , na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participações”	As quotas do capital social da Guestier Altos da Boa Vista que sejam objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP.
“Patrimônio Separado”	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) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias;

	(iv) Conta Centralizadora; (v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionadas no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das Notas e, portanto, dos CRI.
"Pessoas Vinculadas"	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
"PMT"	O valor a ser pagos aos Titulares dos CRI em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração

	e/ou de Amortização Ordinária), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento e no Termo de Emissão.										
“Preço de Integralização”	Na primeira Data de Integralização (CRI), os CRI serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário, e nas Datas de Integralização (CRI) subsequentes, os CRI serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou desde a última Data de Pagamento da respectiva Série, até a respectiva Data de Integralização (CRI).										
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i>, a qualquer tempo e em até 100% (cem por cento) do saldo devedor do CRI, observadas as seguintes condições cumulativas: • Notificação prévia à Securitizadora, com ao menos 30 (trinta) dias; e <table border="1"> <tr> <td> • Pagamento de prêmio de pagamento antecipado nos seguintes percentuais aplicados sobre o valor antecipado: Mês do Pagamento Antecipado </td><td>Prêmio</td></tr> <tr> <td>Da data de emissão da NC até o 15º mês, inclusive</td><td>3,00% flat</td></tr> <tr> <td>Do 16º ao 30º mês, inclusive</td><td>2,00% flat</td></tr> <tr> <td>Do 31º ao 45º mês, inclusive</td><td>1,50% flat</td></tr> <tr> <td>Do 46º ao 120º mês</td><td>1,00% flat</td></tr> </table> O respectivo prêmio não será devido caso: a) o saldo devedor das Notas for igual ou inferior a 15% (quinze por cento) do valor total da Emissão dos CRI; ou b) caso o pagamento antecipado seja decorrente das receitas das vendas dos Lotes objeto dos Direitos Creditórios.	• Pagamento de prêmio de pagamento antecipado nos seguintes percentuais aplicados sobre o valor antecipado: Mês do Pagamento Antecipado	Prêmio	Da data de emissão da NC até o 15º mês, inclusive	3,00% flat	Do 16º ao 30º mês, inclusive	2,00% flat	Do 31º ao 45º mês, inclusive	1,50% flat	Do 46º ao 120º mês	1,00% flat
• Pagamento de prêmio de pagamento antecipado nos seguintes percentuais aplicados sobre o valor antecipado: Mês do Pagamento Antecipado	Prêmio										
Da data de emissão da NC até o 15º mês, inclusive	3,00% flat										
Do 16º ao 30º mês, inclusive	2,00% flat										
Do 31º ao 45º mês, inclusive	1,50% flat										
Do 46º ao 120º mês	1,00% flat										

"Razão de Garantia"	A razão de garantia que deverá ser cumprida pela Devedora ao longo da Operação, nos termos da Cláusula "Razão de Garantia" do Termo de Emissão.
"Relatório de Auditoria"	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo alinhado entre os participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessas contas, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento, ressaltando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.
"Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas"	Significam as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", publicadas pela ANBIMA e em vigor na presente data.
"Relatório de Medição"	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios e demais informações previstas no Termo de Emissão elaborado pelo Agente de Monitoramento.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula "Remuneração" .

"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resgate Antecipado Compulsório"	O Resgate Antecipado realizado de forma obrigatória, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas, nas hipóteses previstas neste instrumento e no Termo de Emissão.
"Resgate Antecipado Facultativo"	O Resgate Antecipado realizado de forma facultativa pela Devedora, ou seja, o Resgate Antecipado realizado exclusivamente por decisão da Devedora, se e quando permitido nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que o Prêmio de Pagamento Antecipado será devido sempre e quando o Resgate Antecipado Facultativo for realizado com recursos próprios da Devedora e não oriundos da venda dos Lotes do Empreendimento: (i) A Devedora solicitará o resgate antecipado facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis em relação à data do efetivo resgate antecipado facultativo; (ii) A data de resgate antecipado facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento; (iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado; (iv) A comunicação de resgate antecipado facultativo deve informar: (a) A Data de Pagamento pretendida para o resgate antecipado facultativo; (b) O valor do resgate antecipado

	facultativo; e (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do resgate antecipado facultativo. (v) A Securitizadora deve verificar o valor de resgate antecipado facultativo informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.
“Resgate Antecipado”	O Resgate realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
“Resgate Programado”	O Resgate realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
“Resgate”	É o pagamento total do principal de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado de todos os CRI, de maneira a quitar o saldo devedor devido.
“Resolução CMN 5.118”	A Resolução CMN n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 194”	A Resolução da CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023, conforme alterada.

“Resolução CVM 27”	É a Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 44”	É a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 80”	É a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“RGI”	Cartório de Registro de Imóveis.
“RTD”	Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Província .
“Sumário de Securitização”	É o sumário de securitização, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.
“Termo de Emissão” ou “Lastro”	<i>O Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Guestier Altos da Boa Vista Ltda., celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Avalistas, na qualidade de avalistas.</i>
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste instrumento.

“Termo de Verificação de Obra” ou “TVO”	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras do Empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> do Termo de Emissão.
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável) dos CRI objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação, incluindo, conforme o caso, o Prêmio de Pagamento Antecipado, que será aplicável única e exclusivamente nas hipóteses expressamente estabelecidas no Termo de Emissão.
“Valor Inicial do Fundo de Despesas Extraordinárias”	O valor correspondente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas Extraordinárias”	O valor correspondente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Valor Inicial do Fundo de Obras”	O valor correspondente a R\$ 6.673.225,43 (seis milhões, seiscentos e setenta e três mil, duzentos e vinte e cinco reais e quarenta e três centavos).
“Valor Total do Fundo de Obras”	Correspondente ao valor total liberado no Fundo de Obras, qual seja, R\$ 24.973.225,43 (vinte e quatro milhões, novecentos e setenta e três mil, duzentos e vinte e cinco reais e quarenta e três centavos).

“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor correspondente a R\$ 882.719,73 (Oitocentos e oitenta e dois mil setecentos e dezenove reais e setenta e três centavos).
“Valor de Majoração do Fundo de Reserva”	O valor correspondente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O valor mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, a qualquer tempo, equivalente 3 (três) vezes a maior parcela de remuneração dos CRI na data de cálculo.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .
“Valor Nominal Unitário Atualizado”	O valor nominal unitário atualizado das Notas, conforme definido no Anexo <u>“Fórmulas”</u> .

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto,

integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;

- (vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (viii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

- (xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão.

Seção

Considerações Preliminares

- (A)** A Devedora emitiu as Notas Comerciais, subscritas pela Securitizadora, as quais, conferirão direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Termo de Emissão;
- (B)** As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (C)** A Securitizadora emitiu as CCI para representar os Créditos Imobiliários; e
- (D)** A Securitizadora vinculará as CCI (e os Créditos Imobiliários por ela representados) aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção
Cláusulas

Capítulo
Aprovação e Emissão

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

1.2. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430.

Capítulo
Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As Notas Comerciais, emitidas pela Devedora, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021 e do Termo de Emissão, representados pelas CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representada pelas CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Termo de Emissão.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI, as CCI e, conseqüentemente, os Créditos Imobiliários, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

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

2.6. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;

- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.6.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Securitizadora não o faça.

2.6.2. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Securitizadora da seguinte forma: (i) mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pela Devedora ou (ii) com recursos de seu patrimônio próprio, exclusivamente na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela devida dos CRI, apesar do pagamento tempestivo pela Devedora, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do inadimplemento. A Securitizadora não poderá ser responsabilizada se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, caso fortuito ou força maior ("Atrasos de Terceiros").

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.7.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.7.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.7.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.8.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.8.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.8.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

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

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, contam com as seguintes características:

CRI 1ª Série

- (i) *Securitizadora e Titular das Notas Comerciais e das CCI.* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O Imóvel Destinatário identificado no Anexo "Destinação de Recursos";

- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, equivale a R\$ 28.300.000,00 (vinte e oito milhões e trezentos mil reais), observado o disposto no Termo de Emissão.
- (viii) *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, serão atualizados monetariamente a partir da primeira Data de Integralização (CRI), pela Atualização Monetária, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, segundo a respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas" do Termo de Emissão;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* As Notas Comerciais farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 12,00% (doze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado nos termos do Anexo "Fórmulas" do Termo de Emissão.
- (x) *Titularidade das Notas.* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o escriturador das Notas, nos termos do Termo de Emissão.

CRI 2ª Série

- (xi) *Securitizadora e Titular das Notas Comerciais e das CCI.* Securitizadora;
- (xii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (xiii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O Imóvel Destinatário identificado no Anexo "Destinação de Recursos";
- (xiv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

- (xv) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (xvi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (xvii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI da 2ª Série, equivale a R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), observado o disposto no Termo de Emissão.
- (xviii) *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, serão atualizados monetariamente a partir da primeira Data de Integralização (CRI), pela Atualização Monetária, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, segundo a respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas" do Termo de Emissão;
- (xix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* As Notas Comerciais farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 12% (doze inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado nos termos do Anexo "Fórmulas" do Termo de Emissão.
- (xx) *Titularidade das Notas.* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o escriturador das Notas, nos termos do Termo de Emissão.

2.11. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados para realizar as respectivas Integralizações (NC), por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

2.11.1. Os recursos das Integralizações (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio das Liberações, de acordo com a regras estabelecidas no Termo de Emissão, observadas, sempre, as retenções previstas no Termo de Emissão, conforme aplicáveis.

2.11.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (conforme definido no Termo de Emissão), ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso, de acordo com o Termo de Emissão, conforme descritas no Anexo "Condições Precedentes".

2.12. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos” o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Termo de Emissão, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

2.12.1. A Devedora se obrigou, ainda, nos termos do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo “Destinação de Recursos”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

2.12.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes, nos termos do Termo de Emissão, reconheceram que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

2.13. Declarações da Devedora no Termo de Emissão. A Devedora declara, no âmbito do Termo de Emissão, que está apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

2.13.1. Por sua vez, os Avalistas declaram, no âmbito do Termo de Emissão, estarem aptos a figurarem como avalistas das Obrigações Garantidas, decorrentes das Notas, que serão lastro

dos CRI, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pelos Avalistas; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas controladas.

Capítulo

Características dos CRI

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

Característica	CRI
Emissão	105 ^a
Série	1ª Série.
Quantidade de CRI	28.300 (vinte e oito mil e trezentos) CRI.
Valor de Emissão	R\$ 28.300.000,00 (vinte e oito milhões e trezentos mil reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	22 de maio de 2025.
Data de Vencimento	30 de maio de 2035.
Prazo da Emissão	3.660 (três mil seiscentos e sessenta) dias contados da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série até a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série.
Local de Emissão	São Paulo/SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	Os CRI farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 12,00% (doze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA.
Periodicidade de	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo

Pagamento da Amortização Programada	" <u>Cronograma de Pagamentos</u> ".
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ".
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ".
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ".
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo " <u>Garantias</u> ".
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida a Securitizadora e aos Titulares dos CRI, conforme aplicável, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
Ambiente para Depósito, Distribuição,	B3.

Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Capítulo " <u>Fatores de Risco</u> ".
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria "Corporativo" Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. Tipo de Segmento. O Imóvel Destinatário enquadra-se nos segmentos "Loteamento", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

Código ISIN	BRPVSCCRI6Q1
--------------------	--------------

Característica	CRI
Emissão	105ª
Série	2ª Série.
Quantidade de CRI	3.500 (três mil e quinhentos) CRI.
Valor de Emissão	R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	31 de março de 2026.
Data de Vencimento	28 de junho de 2035.
Prazo da Emissão	3.376 (três mil, trezentos e setenta e seis) dias contados da Data de Emissão dos CRI da 2ª Série até a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série.
Local de Emissão	São Paulo/SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	Os CRI farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 12% (doze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ".
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ".
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ".
Primeiro pagamento	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo

de Remuneração	"Cronogramas de Pagamentos".
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo " <u>Garantias</u> ".
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida a Securitizadora e aos Titulares dos CRI, conforme aplicável, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do

	Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Capítulo " <u>Fatores de Risco</u> ".
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria "Corporativo" Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. Tipo de Segmento. O Imóvel Destinatário enquadra-se nos segmentos "Loteamento", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.
Código ISIN	BRPVSCCRI966

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

Capítulo

Distribuição e Oferta

4.1. Depósito para Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, observado o disposto abaixo.

4.1.1. A revenda dos CRI integralizados pelos investidores profissionais, conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30 ("Investidores Profissionais") nos mercados regulamentados de valores mobiliários somente poderá ocorrer entre Investidores Profissionais e não poderá ser destinada a Investidores Qualificados e ao Público em Geral, tendo em vista que a Oferta não cumpre o requisito previsto ao artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, e o inciso III do artigo 51 da Resolução CVM 60.

4.2. Forma de Distribuição. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem efetivamente distribuídos até o encerramento da Oferta, serão cancelados pela Securitizadora.

4.2.1.1. Em atendimento ao disposto no Artigo 71 da Resolução CVM 160, a Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

4.2.1.2. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, os Titulares dos CRI podem, no ato da subscrição dos CRI, por meio do Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.

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

4.2.2. A Oferta dos CRI será realizada pela Emissora.

4.2.3. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente Investidores Profissionais.

4.3. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão que:

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (v) Efetuaram sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, incluindo através do acesso documentos divulgados por cada uma delas nos respectivos sites e no portal da CVM, conforme aplicável, e respectivas situações financeiras, operacionais e reputacionais, bem como a análise com relação aos riscos inerentes à Oferta e à capacidade de pagamento da Emissora e da Devedora; e
- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.4. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea “a” da Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta pela Emissora, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.5. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início, subscritos pelo Investidor por meio da assinatura do Boletim de Subscrição ou por meio da assinatura do Compromisso de Investimento.

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

4.7. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) da B3; e (iii) da CVM. Adicionalmente, a critério da Emissora, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160, inclusive a divulgação em outros meios de comunicação e mídias digitais, nos termos do artigo 13, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160.

4.8. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores em mais de uma Data de Integralização, pelo Preço de Integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: (a) a Oferta será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático; e (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 60.

4.8.1. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

4.8.1.1. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pela Emissora, no ato de subscrição dos Certificados sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio o deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos Certificados da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM nº 160.

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

4.10. Em conformidade com o artigo 13º da Resolução CVM 160, o início da oferta foi informado pela Emissora à CVM, por meio do Anúncio de Início.

4.11. Encerramento da Oferta: A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) colocação de CRI equivalentes ao Valor de Emissão; ou (ii) dentro de 180 (cento e oitenta) dias corridos a contar da publicação do Anúncio de Início.

4.12. Ocorrendo o Encerramento da Oferta sem que todos os CRI tenham sido distribuídos de forma a possibilitar o pagamento integral das Liberações, o Preço de Integralização será equivalente tão somente ao valor efetivamente desembolsado a Emitente na Conta Centralizadora, em vista da integralização dos CRI distribuídos, observado o Montante Mínimo da Oferta.

4.13. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.13.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.13.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível- TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

Capítulo

Remuneração, Amortização e Resgate

5.1. Atualização Monetária dos CRI da 1ª Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI da 1ª Série, pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal

Unitário dos CRI da 1ª Série, de acordo com a seguinte fórmula ("Atualização Monetária dos CRI da 1ª Série" e "Valor Nominal Atualizado dos CRI da 1ª Série"):

$$VNA = VNe \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = Número índice do IPCA referente ao segundo no mês imediatamente anterior à Data de Pagamento. A título de exemplificação, se a Data de Pagamento for em março, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de janeiro, divulgado no mês de fevereiro;

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em NI_k.

Dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de dias úteis contidos entre Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para a primeira Data

de Pagamento, o dut será considerado com 20 (vinte) Dias Úteis.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- o número-índice do IPCA/IBGE deverá ser atualizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) datas de pagamento consecutivas;
- Caso a variação mensal do IPCA seja negativa, o fator de correção "C" será igual a 1 (um).
- Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
- o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA;
- Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emitente deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia (CRI), para deliberar sobre o novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia (CRI) em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
- Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

- Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia (CRI) não seja realizada no prazo indicado no Lastro, a Emitente deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia (CRI) ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.
- Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia (CRI), a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

5.2. Atualização Monetária dos CRI da 1ª Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI da 2ª Série, pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, de acordo com a seguinte fórmula ("Atualização Monetária dos CRI da 2ª Série", e quando em conjunto com Atualização Monetária dos CRI da 1ª Série, apenas "Atualização Monetária" e "Valor Nominal Atualizado dos CRI da 2ª Série", e quando em conjunto com Valor Nominal Atualizado dos CRI da 2ª Série, apenas "Valor Nominal Atualizado");

$$VNA = VNe \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “ n ” um número inteiro;

NI_k = Número índice do IPCA referente ao segundo no mês imediatamente anterior à Data de Pagamento. A título de exemplificação, se a Data de Pagamento for em março, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de janeiro, divulgado no mês de fevereiro;

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em NI_k .

Dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “ dup ” um número inteiro.

dut = número de dias úteis contidos entre Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “ dut ” um número inteiro. Para a primeira Data de Pagamento, o dut será considerado com 20 (vinte) Dias Úteis.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- o número-índice do IPCA/IBGE deverá ser atualizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) datas de pagamento consecutivas;
- Caso a variação mensal do IPCA seja negativa, o fator de correção “ C ” será igual a 1 (um).
- Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
- o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

- Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA;
- Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emitente deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia (CRI), para deliberar sobre o novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia (CRI) em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
- Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia (CRI) não seja realizada no prazo indicado no Lastro, a Emitente deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia (CRI) ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.
- Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia (CRI), a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

5.3. Remuneração dos CRI da 1ª Série. Sem prejuízo da Atualização Monetária prevista na Cláusula 5.1 acima, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização

ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

$Fator\ de\ Juros$ = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

i = 12,00% ao ano;

dup = conforme definido acima.

5.3.1. O pagamento da Remuneração será realizado conforme cronograma constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos".

5.4. Amortização. O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 1ª Série e do saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 2ª Série realizado serão realizados conforme previsto no Anexo "Cronograma de Pagamentos", calculado da seguinte forma:

$$Aa_i = VNA \times Ta_i$$

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

VNA = Conforme definido acima; e

Ta_i = Taxa da i -ésima parcela de amortização informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na tabela constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos".

Especificamente sobre as Notas Comerciais da 2ª Série, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será pago em única parcela, na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme disposto no Anexo "Cronograma de Pagamentos".

5.5. Amortização Extraordinária CM. A Devedora deverá realizar mensalmente a Amortização Extraordinária CM, no valor da diferença positiva entre o VNA e VNe.

5.6. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.7. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, ou resgatados antecipadamente (conforme o caso), com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

5.7.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Termo de Emissão.

5.7.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

5.7.3. A correspondente Amortização Extraordinária ou o correspondente Resgate Antecipado total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

5.7.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida Amortização ou Resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

5.7.5. A Devedora tem a prerrogativa de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas e o Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, de acordo com as regras e procedimentos estipulados no Termo de Emissão para esse fim, incluindo a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado. Nesse caso, os recursos oriundos da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas serão destinados à amortização extraordinária dos respectivos CRI, e os

recursos oriundos do Resgate Antecipado Facultativo das Notas serão destinados ao resgate antecipado dos respectivos CRI, nos termos do Lastro e deste instrumento.

5.8. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de Amortização Extraordinária ou qualquer forma de Resgate Antecipado total dos CRI (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

5.9. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.9.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

5.9.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

5.10. Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

5.10.1. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.10.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Lastro, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas, na forma do Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

5.10.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na

proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

5.11. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos do Lastro, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Capítulo

Cascata de Pagamentos

6.1.A ordem de prioridade de pagamentos das Notas (e, portanto, dos CRI) abaixo descrita, que será verificada em cada Data de Verificação, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, na seguinte forma:

- (i) Devolução à Guestier Altos da Boa Vista do percentual correspondente a (i) 5,00% (cinco inteiros por cento) dos Direitos Creditórios, livres de Imposto e Comissão, na Conta da Guestier Altos da Boa Vista enquanto a Razão de Garantia Provisória perdurar ou (ii) 17,00% (dezessete inteiros por cento) dos Direitos Creditórios, livres de Imposto e Comissão, na Conta da Guestier Altos da Boa Vista, quando a Razão de Garantia Provisória deixar de ser observada, tudo nos termos do Termo de Emissão;
- (ii) Liberação para a Conta da Guestier Altos da Boa Vista dos seguintes montantes relativos exclusivamente aos Direitos Creditórios recebidos no período: (a) até 6,73% (seis e setenta e três por cento) sobre a receita mensal da carteira de recebíveis, relativos aos tributos devidos pela Guestier Altos da Boa Vista pela comercialização dos Lotes; e (b) até 5% (cinco por cento) sobre o valor de venda dos novos Lotes, relativos à comissão de intermediação devida pela Guestier Altos da Boa Vista à terceiros, se, e quando houver comercialização de Lotes;
- (iii) Pagamento das Despesas da Operação;
- (iv) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;

- (v) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária das Notas (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (vi) Pagamento da parcela mensal de Remuneração das Notas, imediatamente vincenda, se aplicável;
- (vii) Pagamento da parcela mensal de Amortização Ordinária das Notas, imediatamente vincenda, se aplicável;
- (viii) Recomposição do Fundo de Despesas Extraordinárias, se aplicável;
- (ix) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (x) Amortização Extraordinária Compulsória conforme regra definida no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (xi) Os recursos não utilizados nos termos do item “x” acima, serão devolvidos à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis na Conta da Guestier Altos da Boa Vista, desde que a Devedora esteja adimplente com todas as Obrigações Garantidas, Índice de Cobertura e Razão de Garantia.

Capítulo

Garantias

7.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

7.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

7.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

7.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições

suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e neste instrumento, conforme o caso. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI.

7.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

7.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

7.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

7.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações

Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI.

7.2.9. A Devedora, os Garantidores e a Securitizadora acordaram, ainda, nos termos do Termo de Emissão, que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

7.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

7.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

7.3. Aval. Os Avalistas compareceram ao Termo de Emissão para prestar o Aval, solidário, nos termos e condições estipulados no Termo de Emissão.

7.4. Alienação Fiduciária de Imóvel. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela alienação fiduciária de imóvel de determinados Lotes, para cada Direito Creditório Existente, cujo LTV apurado na data de emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) do Empreendimento, fique maior que 60% (sessenta por cento), conforme calculado nos termos do Anexo "Fórmulas" do Termo de Emissão.

7.4.1. A Devedora outorgará, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação enviada pela Securitizadora, a alienação fiduciária do Imóvel, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, por meio da celebração do competente Contrato de AFI, em termos substancialmente igual à minuta constante do Anexo "Minuta de Contrato de AFI" do Termo de Emissão.

7.4.2. Após a celebração do Contrato de AFI, a Devedora deverá providenciar, às suas expensas, o registro da AFI na(s) matrícula(s) junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que o referido registro deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da data de obtenção da emissão do termo de verificação de obras do Empreendimento.

7.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP, observado o disposto abaixo.

7.5.1. A partir da data de celebração deste instrumento, a Sociedade deve passar a direcionar toda e qualquer Distribuição das Participações, presente e futura, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

7.5.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações devem passar a ser feitos na ou transferidos para a Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago pela Sociedade (ou recebido pelo Garantidor AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Sociedade e/ou o Garantidor AFP se obriga a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

7.5.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e o Garantidor AFP às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

7.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF, observado o disposto abaixo.

7.6.1. A partir de 22 de maio de 2025, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora onde serão aplicados de acordo com a Cláusula “Cascata de Pagamentos”.

7.6.2. Caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (conforme definido no Termo de Emissão) (ou recebido pela Devedora), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Devedora se obriga a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

7.6.3. Excepcionalmente para aos Direitos Creditórios vencidos e vincendos nos meses de maio e junho de 2025, o prazo para repasse dos referidos recursos será de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data da apresentação do Relatório de Monitoramento pelo Agente de Monitoramento.

7.6.4. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Termo de Emissão.

7.6.5. Após a celebração do Contrato CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, seguirão sendo realizadas pela Devedora.

7.6.6. A partir da data de celebração do Termo de Emissão, o Contrato CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos nos referidos instrumentos, para refletir a atualização de respectivas listas de Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte das referidas Garantias.

7.6.7. A comercialização dos Lotes, inclusive a Dação em Pagamento de Lotes Autorizados, deverá observar o previsto neste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

7.7. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, a todos os Fundos.

7.7.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

7.7.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos no Termo de Emissão e neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

7.7.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

7.7.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

7.8. Razão de Garantia. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora deverá assegurar que a Razão de Garantia seja respeitada, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a primeira Data de Integralização (CRI) da 2ª Série, quitação integral das Obrigações Garantidas, a qual será calculada conforme previsto no Anexo “Fórmulas”. A Devedora deverá assegurar que a Razão de Garantia Provisória (conforme definido abaixo) seja respeitada, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) dos CRI da 2ª Série, até / ou quando a Razão de Garantia seja atendida nos termos previstos no anexo “Fórmulas”.

7.8.1. A Securitizadora, com base no Relatório de Monitoramento, será a responsável por verificar o cumprimento Razão de Garantia Provisória e por realizar o cálculo e, caso volte a se tornar novamente vigente, verificar o cumprimento da Razão de Garantia ao menos uma vez por mês, na Data de Verificação, e sempre com base nas informações dispostas nos últimos relatórios disponíveis, sendo que a obrigação de enquadramento deverá ser observada a partir do mês imediatamente subsequente à primeira Data de Integralização.

7.8.2. Caso a Razão de Garantia Provisória ou, a depender da razão de garantia que estiver em vigor seja descumprida, e os recursos excedentes disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a recomposição Razão de Garantia Provisória ou da Razão de Garantia conforme o caso, a Securitizadora notificará a Devedora para que esta realize o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para amortização extraordinária compulsória das Notas (sem a incidência de Prêmio de Pagamento Antecipado, sob pena de vencimento antecipado das Notas), em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia Provisória ou Razão de Garantia, conforme o caso.

7.8.3. Para fins do cálculo da Razão de Garantia Provisória deve ser considerados apenas os Direitos Creditórios Elegíveis.

7.8.4. Para fins do cálculo da Razão de Garantia devem ser considerados apenas os Direitos Creditórios Elegíveis.

7.8.5. A Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

- i.
$$\frac{\text{Estoque Total} \times (1 - \text{IMP} - \text{COM} - \text{TRR})}{1,5} = \text{Garantia Estoque}$$
- ii.
$$\frac{\text{VP Créditos Elegíveis} \times (1 - \text{IMP} - \text{TRR})}{1,2} = \text{Garantia Recebíveis}$$
- iii.
$$\frac{i + ii}{\text{Saldo Devedor CRI}} \geq 100\%$$

Onde:

Estoque Total = valor total do estoque dos lotes precificado conforme “Metodologia de Avaliação do Estoque”.

IMP = Imposto devido no percentual de até 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento).

COM = Comissões referente a comercialização de lotes no percentual de até 5% (cinco por cento), referentes a corretagem.

TRR = percentual a ser repassado ao terrenista, equivalente a 17% (dezesete por cento)

Saldo Devedor CRI = saldo devedor dos CRI na Data de Verificação.

VP Créditos Elegíveis = Valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis, utilizando a taxa de remuneração dos CRI.

Observações:

Metodologia de Avaliação do Estoque. A avaliação das Garantias, exclusivamente para cálculo da Razão de Garantia, será mensal, sendo a primeira, na primeira Data de Verificação após a emissão do CRI, obtida pelo somatório do valor dos Lotes em estoque, tomar-se-á por base o preço médio do metro quadrado das vendas realizadas nos últimos 6 (seis) meses, ou, no caso de não haver ao menos uma venda no período de 6 (seis) meses, tomar-se-á por base (i) o valor de venda forçada de laudos de avaliação emitidos pelo Agente de Medição, com validade máxima de 12 (doze) meses. O Estoque Total será calculado da seguinte forma:

$$\text{Estoque Total} = \text{Área Total Estoque} \times \text{Preço Médio}, \text{ sendo:}$$

Área Total Estoque = soma da área privativa em m² de todos os lotes disponíveis em estoque; e

Preço Médio = valor em R\$/m² calculado conforme a Metodologia de Avaliação do Estoque acima.

7.8.6. Verificação e Monitoramento. A verificação do cumprimento e acompanhamento da Razão de Garantia Provisória e da Razão de Garantia, conforme o caso, será realizada pela Securitizadora, de acordo com o Relatório de Monitoramento elaborado pelo Agente de Monitoramento, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar.

7.8.7. Para fins de verificação da Razão de Garantia Provisória e da, bem como do controle e monitoramento dos Direitos Creditórios pela Securitizadora, a Devedora e os Garantidores se obrigam a prestar todas as informações necessárias para que a Securitizadora possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Direitos Creditórios e acompanhar o seu recebimento na Conta Centralizadora.

7.8.8. Covenants. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar que os *Covenants* sejam respeitados, a todo tempo durante o prazo da Operação, a partir da primeira Data de Integralização até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição dos *Covenants* estão devidamente pormenorizadas no Termo de Emissão.

7.9. Razão de Garantia Provisória. Fica estabelecido ainda entre as Partes, que mensalmente e a partir da Data de Integralização da 2ª Série, e de forma provisória (a depender do atendimento consecutivo da Razão de Garantia por 3 (três) meses, conforme detalhado abaixo), além do cálculo da Razão de Garantia, conforme previsto acima, também será calculado uma razão de garantia provisória. Esta razão de garantia provisória será calculada de acordo com a fórmula prevista acima, no item (5) acima tendo como único fator diferente, o “TRR”, sendo que esse, será considerado, “o percentual a ser repassado ao terrenista, equivalente a 5,00% (cinco inteiros por cento)” (“Razão de Garantia Provisória”).

7.9.1. Enquanto a Razão de Garantia Provisória estiver sendo observada e calculada, de forma mensal, exceto se de outra forma aqui prevista, adotar-se-á, no que couber, as disposições previstas para Razão de Garantia Provisória, nos termos deste instrumento, para fins de cumprimento de obrigações e sua recomposição.

7.9.2. Para fins de clareza, a Razão de Garantia Provisória, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série será a métrica de cálculo a ser utilizada pra fins de cumprimento de obrigações e recomposição, estando certo que deixará de ser observada e calculada, de forma mensal, quando por 3 (três) meses consecutivos, a Razão de Garantia seja atendida, momento este,

em que o percentual da devolução à Guestier Altos da Boa Vista, conforme previsto na alínea “ii” da cláusula 5.1 do Termo de Emissão voltará a ser de 17,00% (dezessete inteiros por cento) dos Direitos Creditórios, livres de Imposto e Comissão, na Conta da Guestier Altos da Boa Vista.

7.10. Índice de Cobertura. Nos termos do Termo de Emissão, a partir da data de emissão do termo de verificação de obras do Empreendimento, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, será calculado o Índice de Cobertura, a qual será calculado conforme previsto na Cláusula 7.9.1 abaixo.

7.10.1. Caso o LTV apurado fique maior que 60% (sessenta por cento), a Devedora, nos termos do Termo de Emissão, obriga-se a formalizar e constituir AFI sobre os Lotes, na forma da cláusula 6.6 e seguintes do Termo de Emissão.

7.10.2. O Índice de Cobertura será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$IC = \frac{VP \text{ Créditos Elegíveis} \times (1 - IMP - TRR)}{\text{Saldo Devedor CRI}} \geq 130\%$$

Onde:

VP Créditos Elegíveis = conforme definido acima.

IMP = conforme definido acima.

TRR = conforme definido acima.

Saldo Devedor CRI = conforme definido acima.

Observações:

A avaliação do Índice de Cobertura será realizada de forma mensal, sendo a primeira, a partir da data de emissão do TVO.

- (a) Caso o Índice de Cobertura apurado no mês seja maior ou igual a 130% (cento e trinta por cento), 77% (setenta e sete por cento) do excedente dos Direitos Creditórios, após utilização dos recursos conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos serão destinados à Amortização Extraordinária Compulsória, e 23% (vinte e três por cento) do excedente dos Direitos Creditórios, após utilização dos recursos conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos poderão ser liberados para a Devedora de forma a manter o Índice de Cobertura, e desde que todas as Obrigações Garantidas, Índice de Cobertura e Razão de Garantia estejam adimplentes.

- (b) Caso o Índice de Cobertura apurado seja menor que 130% (cento e trinta por cento), 100% (cem por cento dos recursos) do excedente dos Direitos Creditórios, após utilização dos recursos conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos serão destinados à Amortização Extraordinária Compulsória.

7.11. Relatórios. Nos termos do Termo de Emissão, o acompanhamento de evolução das obras do Empreendimento será feito pelo Agente de Medição, e o acompanhamento do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios será feito pelo Agente de Monitoramento. Os referidos agentes emitirão Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento. A Securitizadora verificará a evolução das obras, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios o atendimento dos *Covenants* com base nos relatórios aqui mencionados, bem como com base nos documentos disponibilizados pela Devedora, Garantidores, nos termos do Termo de Emissão.

7.12. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da Integralização (NC), em valor correspondente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

7.12.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir os pagamentos de remuneração dos CRI, nas hipóteses de inadimplemento das Obrigações Garantidas.

7.12.2. Caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para o pagamento da PMT, a Securitizadora informará a Devedora o valor faltante para pagamento da PMT, a qual deverá realizar o depósito do respectivo montante na Conta Centralizadora até a próxima Data de Pagamento das Notas Comerciais, observado que caso não seja realizado o depósito no prazo previsto, a Securitizadora utilizará integralmente os recursos necessários oriundos do Fundo de Reservas para pagamento da PMT, de modo que a Devedora deverá realizar a recomposição do Fundo de Reserva no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis.

7.12.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao respectivo Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o respectivo Fundo de Reserva até o limite do Valor do Fundo de Reserva, e caso esta não o faça, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.12.4. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento pela Devedora de comunicação nesse sentido pela Securitizadora.

7.12.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Termo de Emissão.

7.12.6. O Valor Mínimo do Fundo de Reserva deve ser observado a qualquer tempo. Dessa forma, caso haja aumento do valor da remuneração dos CRI ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Reserva também será proporcionalmente recomposto. Após o resgate da operação, eventuais excedentes serão devolvidos para a Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis.

Capítulo

Empreendimento

8.1. Desenvolvimento. A evolução das obras do Empreendimento será apurada pelo Agente de Medição, e acompanhada pela Securitizadora, com base no Relatório de Medição, de acordo com as regras estipuladas no Termo de Emissão.

8.1.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando tal fiscalização restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos previstos no Termo de Emissão.

8.2. Fundo de Obras. O Fundo de Obras será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos da(s) Integralização(ões) (CRI) após o pagamento de Despesas Iniciais e constituição dos demais Fundos, nos termos do Termo de Emissão.

8.2.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras do Empreendimento.

8.2.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Devedora por meio de Liberações, e serão utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento no mês de emissão do Relatório de Medição. Esses valores devem ser estipulados no Relatório de Medição e determinarão o valor de cada Liberação.

8.2.3. As Liberações ocorrerão em periodicidade mensal, por meio de depósito na Conta da Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a constatação, pela Securitizadora, de que:

- (i) O Relatório de Medição aplicável foi entregue à Securitizadora;
- (ii) Os comprovantes da aplicação nas obras dos recursos da Liberação imediatamente anterior (se aplicável) foram entregues ao Agente de Medição; e
- (iii) As Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Liberação foram integral e cumulativamente implementadas.

8.2.4. Eventuais valores disponibilizados à Devedora por meio de uma Liberação cuja utilização não tenha sido comprovada ao Agente de Medição na evolução da obra do Empreendimento, serão descontados da Liberação imediatamente seguinte, e caso seja identificado que a obra do Empreendimento evoluiu mais do que o liberado, a diferença será adicionada a Liberação imediatamente seguinte.

8.2.5. O critério para as Liberações de recursos do Fundo de Obras será, exclusivamente, a evolução física, executada, das obras do Empreendimento. Assim, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado ao valor efetivamente integralizado dos CRI, bem como ao percentual executado em obra, de acordo com o Cronograma de Obras, e validado pelo Agente de Medição nos termos do Relatório de Medição, observado que a Securitizadora, liberará os recursos com base no valor informado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, o cronograma de evolução de obras, no Anexo “Cronograma de Obras” do Termo de Emissão, é meramente indicativo e comparativo e não surtirá efeitos quanto a liberação dos recursos, exceto pela primeira liberação do Fundo de Obras.

8.2.5.1. A Securitizadora não realizará quaisquer Liberações de recursos do Fundo de Obras, bem como, eventual chamada de capital, sem a devida comprovação da necessidade dos recursos, nos termos da cláusula acima.

8.2.6. Mensalmente, sempre que for verificado que o valor a ser liberado à Devedora no mês seguinte é inferior ao montante existente no Fundo de Obras, a Securitizadora deverá notificar os Titulares dos CRI para que seja realizada a próxima Integralização (CRI).

8.2.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

8.2.8. Apesar de o acompanhamento físico e financeiro ser realizado pelas Partes, o Agente de Medição e/ou a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI não possuem responsabilidade em relação à qualidade, segurança e obrigações relacionadas às obras do Empreendimento.

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

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

8.2.11. Após a apresentação do Relatório de Medição de Obra com 100% (cem por cento) ou habite-se, o que ocorrer primeiro, se houver valor remanescente no respectivo Fundo de Obras, deverá ser utilizado de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, nos termos da Cláusula “Ordem de Prioridade de Pagamentos”.

8.2.12. Caso exista desvio, positivo, entre os custos totais necessários para a conclusão das obras do Empreendimento e o orçamento inicial para conclusão das obras do Empreendimento apresentado pela Devedora, conforme consta do Anexo “Cronograma de Obras”, a Devedora deverá suportar essa diferença, com recursos próprios.

8.2.13. Toda vez que, por qualquer motivo, o saldo disponível no Fundo de Obras venha a ser inferior ao Valor Total do Fundo de Obras, comprovado por Relatório de Medição, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o respectivo Fundo de Obras até o limite do Valor Total do Fundo de Obras.

8.2.14. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento pela Devedora de comunicação nesse sentido pela Securitizadora.

8.2.15. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

8.3. Trava Operacional: As Liberações Subsequentes ocorrerão normalmente até que os recursos disponíveis no Fundo de Obras atinjam o montante de R\$ 805.095,00 (oitocentos e cinco mil e noventa e cinco reais), hipótese em que ficará automaticamente suspensa a liberação do saldo remanescente, independentemente de aviso, notificação ou manifestação adicional das Partes. A liberação do saldo remanescente ficará condicionada ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição, o qual deverá atestar, mediante aferição física e financeira da obra do Empreendimento, que o saldo remanescente do Fundo de Obras, correspondente ao valor de R\$ 805.095,00 (oitocentos e cinco mil e noventa e cinco reais), será suficiente para a conclusão integral da obra do Empreendimento. Considerando que, para fins de clareza, a informação a ser validada pela Securitizadora é o valor indicado no item "*Custo a Incorrer*", conforme disposto na seção "*Análise | Tendência de Custo ao Término*" do respectivo Relatório de Medição.

Capítulo

Vencimento Antecipado

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

Obrigações da Operação

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;

- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (iii) Descumprimento de um *Covenant* estabelecido neste instrumento;

Crédito

- (iv) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;
- (v) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (vi) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas da Devedora não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado quando esse encerramento ocorrer como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido;
- (vii) Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

- (viii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (ix) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (x) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida por qualquer Garantidor em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xi) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xii) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xiii) Decretação de vencimento antecipado das Notas;

- (xiv) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;
- (xv) Caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda, venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) seus ativos mobiliários e imobiliários que tenham valor igual ou superior aos valores cíveis e trabalhistas contingenciados nos apontamentos demonstrados em Relatório de Auditoria;

Garantias

- (xvi) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme permitidas nos referidos documentos;
- (xvii) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora e/ou os Garantidores não ofereçam nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI);
- (xviii) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (xix) Efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar uma Garantia (ou, ainda os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionas à uma Garantia), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou do respectivo Garantidor, conforme aplicável, sobre uma Garantia (ou, ainda sobre os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionas à uma Garantia)

- (xx) Descumprimento da obrigação de recomposição de Razão de Garantia, nos termos deste instrumento;
- (xxi) Caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;
- (xxii) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
- (xxiii) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a 10% (dez por cento) com relação ao respectivo Cronograma de Obras;
- (xxiv) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, bem como sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI relacionados às Garantias, conforme previstos em um Documento da Operação;
- (xxv) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso na Data de Entrega da obra do Empreendimento;

Societário

- (i) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou de qualquer Garantidor e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (ii) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;

- (iii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor (exceto se em caso de reorganização societária não haja alteração de Controle);
- (iv) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe ou possa importar em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor nos Documentos da Operação;
- (v) Redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;
- (vi) Resgate ou amortização de quotas ou ações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;
- (vii) Pagamento pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com o disposto neste instrumento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

Formalização

- (viii) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (ix) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (x) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xi) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou

documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

- (xii) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

Destinação de Recursos

- (xiii) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- (xiv) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;
- (xv) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

Atividades da Devedora e Garantidores

- (xvi) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das

atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

- (xvii) Caso a Devedora e aos Avalistas realizem a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário", respectivamente), sendo certo que a Devedora e os Avalistas poderão adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário

Decisões judiciais, Administrativas e Arbitrais

- (xviii) Descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;
- (xix) Existência contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;
- (xx) Existência contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

Compliance

- (xxi) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas, Parte Relacionada e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xxii) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou à Legislação Socioambiental;

Gerais

- (xxiii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xxiv) Constituição de qualquer Ônus sobre quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação;
- (xxv) Caso a Devedora e/ou os Garantidores recebam bens ou direitos pela venda, alienação, cessão ou transferência de quaisquer das Unidades, bem como quaisquer direitos oriundos do Empreendimento; e
- (xxvi) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

9.1.1. No termos da Cláusula “Obrigações Adicionais” do Termo de Emissão, a Devedora deve comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado. Contudo, o descumprimento desse dever não impedirá o exercício

de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora, Agente Fiduciário ou pelos Titulares dos CRI.

9.1.2. Verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado não sanado no respectivo prazo de cura (quando existente) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

9.1.3. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores.

9.1.4. Verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado não sanado no respectivo prazo de cura (se e quando existente), a Securitizadora deverá convocar Assembleia (CRI) para que os Titulares dos CRI deliberem a respeito do vencimento antecipado das Notas e consequentemente do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

9.1.5. As regras, procedimentos e quóruns para convocação e instalação de Assembleia (CRI), bem como para as regras para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI em uma Assembleia (CRI), incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas, e consequentemente do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, serão aquelas estipuladas neste Termo de Securitização.

9.1.6. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia (CRI) por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas, e consequentemente do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão.

9.1.7. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente.

9.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Devedora deverá efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

9.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista no Termo de Emissão e neste instrumento.

9.2.2. A Emissora deverá informar B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

9.2.3. Os recursos oriundos do pagamento de vencimento antecipado das Notas serão utilizados para o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

Capítulo

Despesas

10.1. Responsabilidade da Devedora. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Devedora, nos termos do Termo de Emissão e deste instrumento, e observado o disposto neste Capítulo.

10.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos da Devedora, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, nos termos do Termo de Emissão, observado o disposto neste Capítulo.

10.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

10.2.2. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

10.2.3. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito das respectivas Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

10.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. 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, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
- (ii) As eventuais despesas 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, 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.

10.4. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado 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.

10.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

10.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

10.5. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

10.5.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores retidos da primeira Integralização (CRI) depositados na Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão.

10.5.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos nos Documentos da Operação perante qualquer RGI, RTD e/ou Junta, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

10.5.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo as Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

- (i) Valores relacionados ao pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários e respectivos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
- (ii) Devedora e/ou Garantidores, com recursos próprios; e
- (iii) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

10.5.4. Em razão do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão.

10.5.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos conforme deliberação em Assembleia (CRI) convocada para este fim.

10.5.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

10.5.7. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

10.6. Reembolso de Despesas. A Devedora se obrigou, nos termos do Lastro, a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora.

10.6.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites do Lastro e deste instrumento.

10.6.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

10.6.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

10.6.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

10.7. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da respectiva primeira Integralização (CRI), em valor correspondente ao respectivo Valor Inicial do Fundo de Despesas Extraordinárias, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

10.7.1. Os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas Extraordinárias e para cobrir eventual inadimplemento de pagamento de Despesas da Operação por parte da Devedora.

10.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias venham a ser iguais ou inferiores ao respectivo Valor Mínimo do Fundo de Extraordinárias, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos e, subsidiariamente, caso tais valores sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o respectivo Fundo de Despesas Extraordinárias até o limite do respectivo Valor Inicial do Fundo de Despesas Extraordinárias.

10.7.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

10.7.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

10.8. Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (b) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:

- (a) pela Emissão e distribuição, será devida parcela única no valor de R\$ 70.000,00 (setenta 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; e
- (b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente

nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação dos lotes, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

10.8.1. Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (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 Assembleia e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI; (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; (3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização; (4) R\$ 200,00 (duzentos reais) por 2ª via de termo de quitação emitido pela Securitizadora; (5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira e (6) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações; em caso de alteração dos Investimentos Permitidos a serem realizadas no âmbito da emissão, quaisquer solicitações diversas de aplicação estão sujeitas a aprovação da Securitizadora e implicarão na cobrança de R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de aceite, observado que:

- (a) as despesas mencionadas na alínea (b) da Cláusula 10.8. e na Cláusula 10.8.1. 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;
- (b) as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(b)" da Cláusula 10.8 e na Cláusula 10.8.1 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;

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

10.9. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário fará jus, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, 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 5 (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais;
- (c) parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) pela verificação da Destinação de Recursos, nos termos do item 18, do Anexo "Destinação de Recursos", conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo a primeira parcela devida na primeira data de verificação da Destinação de Recursos, e as demais a cada semestre. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada

a utilização integral dos recursos, este valor deste item (c) 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 Especiais, 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 10% (dez 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 dos 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 dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. 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 nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 ("Ofício"); (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele

propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou 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; e

- (h) caso a operação seja desmontada, será devido ao Agente Fiduciário o equivalente ao 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.

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

- (a) registro e implantação das CCI: pela implantação e registro das CCI, será devida uma parcela única a título de implantação no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias da assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;
- (b) custódia da Escritura de Emissão de CCI: Pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas: parcelas anuais de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo devida na mesma data da parcela acima nos anos subsequentes, até a data de vencimento dos CRI e/ou das CCI, ou enquanto a Instituição Custodiante esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação de Securitização;
- (c) no caso de eventual aditamento das CCI: será devido parcela única, no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) a hora/homem trabalhada, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no Sistema de Negociação;

(d) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida a Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

(e) serão devidos, além da remuneração disposta acima, os custos da B3 para a efetivação dos registros, os quais serão calculados com base na tabela de preços disponibilizada pela B3. Os valores apurados deverão ser creditados na conta corrente da Instituição Custodiante (a ser informada), com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetivação dos respectivos registros e depósitos;

(f) os valores dos itens (a) e (b) acima, serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(g) o valor devido no âmbito do item (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

10.11. Remuneração do Escriturador das Notas. O Escriturador das Notas ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) Pela Escrituração das Notas Comerciais, será devida parcela única de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas anuais, de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), sendo as demais parcelas pagas nas mesmas datas do item (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

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

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

10.12. Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) pela escrituração e R\$ 79,00 (setenta e nove reais) por tarifa para a manutenção da Conta Centralizadora, 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;

10.13. 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), 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;

10.14. 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;

10.15. Remuneração do assessor legal da Operação. A remuneração do assessor legal, a título de parcela final dos honorários pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório Porto e Puerto Advogados Associados, inscrito no CNPJ sob o nº 05.886.050/0001-31, ou empresa subsidiária indicada, em parcela final no montante equivalente a R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

10.16. Remuneração do Agente de Medição: O Agente de Medição, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) a (b) abaixo:

- a. Pela Análise Orçamentária, será devida parcela única no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), em até 30 (trinta) dias da data da primeira integralização dos CRI;
- b. Pela Medição de Obra, o valor mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), a ser pago todo dia 30, até a realização da última medição de obra; e
- c. Os valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços, a Devedora e a Securitizadora.

10.17. Remuneração do Agente de Monitoramento: O Agente de Monitoramento, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) a (b) abaixo:

- a. Pela Auditoria de Recebíveis, será devida parcela única no valor de R\$ 16.650,00 (dezesseis mil, seiscentos e cinquenta reais), em até 30 (trinta) dias da data da primeira integralização dos CRI;
- b. Pelo Monitoramento de Recebíveis, o valor mensal de R\$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos) por contrato, sendo a remuneração mínima mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga todo dia 30, até o resgate total dos CRI;
- c. Pela Gestão da Carteira, o valor mensal de R\$ 26,10 (vinte e seis reais e dez centavos) por contrato, sendo a remuneração mínima mensal de R\$ 2.609,59 (dois mil, seiscentos e nove reais e cinquenta e nove centavos), a ser paga todo dia 30, até o resgate total dos CRI;
- d. Pela Emissão de Contrato, o valor mensal de R\$ 104,38 (cento e quatro reais e trinta e oito centavos) por contrato, a ser pago todo dia 30, até o resgate total dos CRI;

- e. Pela Mensalidade Anapro, o valor mensal de R\$ 190,00 (cento e noventa reais), a ser pago todo dia 30, até o resgate total dos CRI; e
- f. Os valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços, a Devedora e a Securitizadora.

10.18. Remuneração do originador: Será devida ao originador, a parcela única no valor de R\$ 703.367,71 (setecentos e três mil, trezentos e sessenta e sete reais e setenta e um centavos), do valor total dos CRI objeto da Oferta, a ser paga ao originador ou a quem ele indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, sendo certo que, o referido valor será acrescido de tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.19. Remuneração do assessor financeiro: Será devida ao assessor financeiro, a parcela única no valor de R\$ 1.132.000,00 (Um milhão cento e trinta e dois mil reais), a ser paga ao assessor financeiro ou a quem ele indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, sendo certo que, o referido valor será acrescido de tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.20. Despesas Extraordinárias. Serão consideradas como Despesas Extraordinárias da Operação:

- (a) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (b) 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, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (c) 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;

- (d) 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;
- (e) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (f) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (g) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (h) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (i) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (j) 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;
- (k) 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;

- (l) 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; e
- (m) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

Capítulo

Patrimônio Separado

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o Resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

11.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o Resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI.

11.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

11.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

11.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

11.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

11.5. Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos/dos valores devidos à Devedora. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Devedora ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora, a que título for.

11.5.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá

qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

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

11.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.6.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6.3. Observado do disposto neste instrumento, a Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas,

observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(a)”, da Resolução CVM 60; e/ou (ii) e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(b)”, da Resolução CVM 60.

11.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

11.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

11.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iv) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (v) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 11.6 a 11.6.5.

11.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

11.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

11.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens "(i)" a "(iii)" acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.8.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

11.8.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

11.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.8.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

11.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

11.8.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

Capítulo **Securitizadora**

12.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois)

Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do

homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão de primeira instância judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;

- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho

de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

12.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

- (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias, da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida

e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;

- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não.

12.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada na Cláusula 10.8.

12.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

12.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

Capítulo

Agente Fiduciário

13.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

13.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do Resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

13.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde

se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;

- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

13.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

- (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição, e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantia e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) com base no valor nominal das Participações alienadas fiduciariamente, com data base de 17 de dezembro de 2024, decorrente de sua sétima alteração do Contrato Social, as quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (ii) desde que observada a Razão de Garantia, a CF poderá ser suficiente, de forma que não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares

dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros. O Contrato de AFI não será celebrado na Data de Emissão, e observará os termos e condições do Termo de Emissão de Notas Comerciais, de forma que não é possível verificar quanto a suficiência dessa garantia, na Data de Emissão. A garantia fidejussória dos Avalistas, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em favor terceiros;

- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo "Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

13.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

13.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, em até 15 (quinze) dias da respectiva ciência.

13.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora imediata convocação. Em casos

excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI.

13.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

13.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada na Cláusula 10.9.

13.6.1. Nas operações de securitização em que a constituição do Lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

13.6.2. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

13.6.3. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovados pelos investidores ou pela Devedora conforme o caso. 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 nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;
- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;
- (vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;

- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3.

13.6.4. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, mediante aporte no Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento, e estes serão posteriormente, ressarcidos pela Securitizadora e/ou pela Devedora.

13.6.5. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser 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.

13.6.6. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emitente ou pela Credora conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado e de inadimplência com relação ao pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.6.7. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

Capítulo

Assembleia

14.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

14.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;
- (iii) A concessão de *waivers*;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

14.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação, exceto para deliberações relacionadas à

insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo de antecedência será de 15 (quinze) dias.

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

14.3.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

14.3.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.3.7. A primeira convocação deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

14.3.8. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

14.3.9. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.10. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.4.1. Para o caso de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

14.4.2. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

14.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

14.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

14.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

14.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação da Assembleia, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

14.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Lastro, prêmio e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (waiver), seja em primeira convocação ou segunda convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação.

14.10.2. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

14.10.3. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

14.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigam os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

14.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

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

14.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

14.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

14.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

14.17. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora.

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

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

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

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

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

Capítulo

Término

15.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

15.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de Resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração

expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

15.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

15.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

Capítulo

Fatores de Risco

16.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e os itens abaixo exemplificam, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI:

16.2. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Titular dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

16.3. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

16.4. Para os efeitos deste Capítulo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia

produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

16.5. O potencial Titular dos CRI deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Titular dos CRI:

(i) Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

(ii) Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora, o que poderá afetar negativamente os titulares de CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderão causar desafios significativos para os titulares de CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

(iii) Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

(iv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(v) Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo,

muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

(vii) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

(viii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

(ix) Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os

pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Lastro, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

(x) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(xi) Risco de pagamento Despesas

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

(xii) Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

(xiii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xiv) Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(xv) Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

(xvi) Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis à Devedora ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que a Devedora está inserida, são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Lastro, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

(xvii) Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código de Ofertas Públicas e das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, ambos da ANBIMA, vigentes desde 15 de julho de 2024. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Fiadores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as 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, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

(xviii) Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevêê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. A falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiro e de capitais pode apresentar diversos riscos, incluindo: (i) a dificuldade em alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo, (ii) impacto no preço de mercado dos ativos, em razão da diminuição da demanda por CRIs, o que pode resultar em uma redução dos preços dos títulos no mercado secundário, (iii) risco de perda de capital, especialmente se precisarem vender seus títulos sem um mercado com poucos compradores dispostos a adquiri-los, (iv) dificuldades para acessar seu capital investido, (v) aumento de risco de crédito associado aos CRI, dentre outros.

(xix) Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para Investidores Qualificados e para o público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto no artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, e o inciso III do artigo 51 da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(xx) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização. O preço da

Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

(xxi) Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora.

(xxii) Riscos relacionados à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Caso os órgãos reguladores respectivos entendam e/ou interpretem que a Emissão não atende aos preceitos legais e regulatórios, bem como apontem exigências que ocasionem a suspensão da Oferta, se não sanados no prazo de suspensão, ocasionarão a revogação da Emissão de forma definitiva.

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN nº 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de

recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

(xxiii) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidos

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “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”.

A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, não podemos garantir que os Direitos Creditórios, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

(xxiv) Risco de os pagamentos das Despesas serem arcados pelos Titulares de CRI

As Despesas da operação de securitização serão arcadas exclusivamente pela Devedora, ainda que direta e/ou indiretamente ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas serão pagas preferencialmente dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

(xxv) Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. 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 e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(xxvi) Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

(xxvii) Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

(xxviii) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Lastro e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xxix) Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

(xxx) Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à

Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xxxi) Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

(xxxii) Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e não poderão ser negociados para Investidores Qualificados e para o público em geral, uma vez que há garantia fidejussória de pessoa física com exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, nos termos do Art. 43-A, §2º, inciso II da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do Art. 33, §10º da Resolução CVM 60 e a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo E da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(xxxiii) Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

(xxxiv) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xxxv) Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

(xxxvi) Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

(xxxvii) Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão

patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Lastro.

(xxxviii) Constituição das Garantias

Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Contratos de Garantias, não se encontram devidamente registradas perante os competentes cartórios. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos Contratos de Garantias, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida eficácia, constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Caso haja o resgate antecipado ou, conforme o caso, dos CRI antes de tal registro, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme aplicável, não poderão proceder com a eventual excussão das garantias supramencionadas e poderão ter dificuldades, ou até mesmo sua impossibilidade, na excussão, o que poderá causar prejuízo financeiros aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, a eficácia do Contrato de CF encontra-se condicionada, de forma suspensiva, à liberação do Ônus Vigente sobre os Direitos Creditórios, nos termos do artigo 125 do Código Civil. Até que essa condição suspensiva seja superada, a cessão correspondente não produzirá plenos efeitos. A não implementação dessa condição no prazo previsto poderá configurar hipótese de vencimento antecipado da operação, conforme estabelecido no Termo de Emissão.

Dessa forma, caso ocorra o vencimento antecipado ou o resgate dos CRI antes da superação da condição suspensiva, a Securitizadora poderá enfrentar obstáculos ou até mesmo a impossibilidade de realizar a excussão desta garantia. Tal situação poderá acarretar perdas financeiras aos Titulares dos CRI, na medida em que os instrumentos de proteção originalmente previstos na estrutura da operação não estarão plenamente disponíveis.

(xxxix) Ausência de Registros para a Constituição Futura das Garantias de CF

O Contrato de CF deverá ser aditado periodicamente para refletir a venda das Unidades e consequentemente, atualizar os Direitos Creditórios que passaram a fazer parte da referida Garantia. A ausência do registro dos aditamentos do Contrato de CF no RTD competente poderá dificultar a execução da Garantia em caso de inadimplência da Devedora e/ou dos Garantidores. A ausência dos registros pode acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(xl) Performance do Empreendimento Destinatário

O Empreendimento Destinatário encontra-se em fase de construção, e em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários, com recursos advindos dos Direitos Creditórios.

(xli) Risco referente a ausência de seguro

Não foram apresentadas apólices de Seguro de Responsabilidade Civil e de Seguro de Riscos de Engenharia para as obras do Empreendimento. Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo as obras do Empreendimento, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, estes estarão sujeitos a prejuízos decorrentes de tais sinistros. Desta forma, eventuais sinistros ocorridos nas obras do Empreendimento, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI ou no valor das Garantias.

(xlii) Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Garantidores, às Garantias (incluindo os antecessores do(s) Imóvel(is) Garantia), e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias, com exceção as certidões das matrículas dos Imóvel(is) Garantia, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora. No âmbito da presente Oferta, foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora, aos Garantidores e às Garantias (incluindo os antecessores do(s) Imóvel(is) Garantia). A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de

pagamento das Notas e, conseqüentemente, o investimento nos CRI. Dessa forma, o processo de auditoria legal conduzido em relação à emissão dos Créditos Imobiliários e dos CRI, para os fins da Oferta, apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, de modo que foram verificadas apenas cláusulas em contratos financeiros, determinadas informações relacionadas a aspectos ambientais, regulatórios e contingências que não garantem, de qualquer forma, o integral atendimento, pela Devedora, das legislações vigentes, contingências relevantes e certidões. Eventuais contingências da Devedora e/ou de seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

(xlili) Ausência de Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, da Devedora

No âmbito da auditoria legal que está sendo conduzida por escritório especializado, foi destacado a ausência de Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, da Devedora. Caso a Devedora não obtenha esta certidão, poderá comprometer a constituição da AFI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

(xliv) Desapropriação

O Imóvel Destinatário poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

(xlv) Estrutural

A presente Emissão 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 rigores 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 a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xlvi) Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

(xlvii) Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

(xlviii) Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(xlix) Insuficiência das Garantias pela ausência de laudo de avaliação

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias

não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

(I) Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

(II) Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

(III) Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

(IIII) Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

(liv) Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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.

Capítulo

Tributação

17.1. Tratamento Tributário. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações abaixo descritas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

17.2. Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e do Imposto de Renda ("IR") e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros

e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

17.2.1. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

17.2.2. Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585**").

17.2.3. Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

17.2.4. O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do

lucro presumido que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

17.2.5. As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

17.2.6. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

17.2.7. Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

17.3. Regras gerais e específicas de IRRF e do IR e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes. Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“**Não Residentes**”) aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

17.3.1. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho

Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("**Resolução CMN 4.373**") ("**Não Residentes 4373**"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 ("**MP 2189-49**"). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

17.3.2. É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos,

despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

17.3.3. A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

17.3.4. Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

17.3.5. O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013,), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

17.3.6. É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de

transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

17.3.7. É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

17.3.8. No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

17.4. Contribuição ao PIS e COFINS. A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de

investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

17.4.1. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

17.4.2. Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

17.4.3. As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.

17.5. Imposto Sobre Operações Financeiras, Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF"). As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

17.5.1. Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

17.5.2. Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de

dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Capítulo

Publicidade

18.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.provinciasecuritizadora.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

18.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Capítulo

Registro

19.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, pela Securitizadora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

Capítulo

Comunicações

20.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Companhia Província de Securitização

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções

CEP 04.571-925, São Paulo, SP

At.: Monica Fujii /Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br /

middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros

CEP 05425-020- São Paulo – SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agente fiduciario@vortex.com.br; custodiante@vortex.com.br

20.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

20.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, 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.

20.2.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

20.2.3. Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

20.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima, deve ser informada de imediato, a todas as demais Partes.

20.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

Capítulo

Disposições Gerais

21.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

21.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

21.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

21.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

21.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das

penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

21.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

21.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Juntas competentes para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias;

- (iii) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (iv) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (v) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vi) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (vii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (viii) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

21.7.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

21.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

21.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

21.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

21.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

21.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

21.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.15. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 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.

21.15.1. 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 Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, 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.

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

Capítulo

Legislação Aplicável e Foro

22.1. 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.

22.2. 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, as Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

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. São Paulo, SP,

Local e Data de Assinatura do Termo de Emissão: São Paulo, 22 de maio de 2025.

Local e Data de Assinatura do Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão: São Paulo, 22 de maio de 2025.

Local e Data de Assinatura do Segundo Aditamento ao Termo de Emissão: São Paulo, 31 de março de 2026.

Local e Data de Assinatura do Terceiro Aditamento ao Termo de Emissão: São Paulo, 07 de abril de 2026.

Local e Data de Assinatura do Quarto Aditamento ao Termo de Emissão: São Paulo, 14 de julho de 2026.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

Anexo
Cronograma de Pagamentos dos CRI da 1ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	27/06/2025	0,0000%	Sim
2	30/07/2025	0,0000%	Sim
3	28/08/2025	0,0000%	Sim
4	29/09/2025	0,0000%	Sim
5	30/10/2025	0,0000%	Sim
6	27/11/2025	0,0000%	Sim
7	30/12/2025	0,0000%	Sim
8	29/01/2026	0,0000%	Sim
9	26/02/2026	0,0000%	Sim
10	30/03/2026	0,0000%	Sim
11	29/04/2026	0,0000%	Sim
12	28/05/2026	0,0000%	Sim
13	29/06/2026	0,0000%	Sim
14	30/07/2026	0,0000%	Sim
15	28/08/2026	0,0000%	Sim
16	29/09/2026	0,0000%	Sim
17	29/10/2026	0,0000%	Sim

18	27/11/2026	0,0000%	Sim
19	30/12/2026	0,0000%	Sim
20	28/01/2027	0,0000%	Sim
21	25/02/2027	0,0000%	Sim
22	30/03/2027	0,0000%	Sim
23	29/04/2027	0,0000%	Sim
24	28/05/2027	0,0000%	Sim
25	29/06/2027	0,0000%	Sim
26	29/07/2027	0,0000%	Sim
27	30/08/2027	0,0000%	Sim
28	29/09/2027	0,0000%	Sim
29	28/10/2027	0,0000%	Sim
30	29/11/2027	0,0000%	Sim
31	30/12/2027	0,0000%	Sim
32	28/01/2028	0,0000%	Sim
33	24/02/2028	0,0000%	Sim
34	30/03/2028	0,0000%	Sim
35	27/04/2028	0,0000%	Sim
36	30/05/2028	0,0000%	Sim
37	29/06/2028	0,0000%	Sim

38	28/07/2028	0,0000%	Sim
39	30/08/2028	0,0000%	Sim
40	28/09/2028	0,0000%	Sim
41	30/10/2028	0,0000%	Sim
42	29/11/2028	0,0000%	Sim
43	28/12/2028	0,0000%	Sim
44	30/01/2029	0,0000%	Sim
45	27/02/2029	0,0000%	Sim
46	28/03/2029	0,0000%	Sim
47	27/04/2029	0,0000%	Sim
48	29/05/2029	0,0000%	Sim
49	28/06/2029	0,0000%	Sim
50	30/07/2029	0,0000%	Sim
51	30/08/2029	0,0000%	Sim
52	27/09/2029	0,0000%	Sim
53	30/10/2029	0,0000%	Sim
54	29/11/2029	0,0000%	Sim
55	28/12/2029	0,0000%	Sim
56	30/01/2030	0,0000%	Sim
57	27/02/2030	0,0000%	Sim

58	28/03/2030	0,0000%	Sim
59	29/04/2030	0,0000%	Sim
60	30/05/2030	0,0000%	Sim
61	27/06/2030	0,0000%	Sim
62	30/07/2030	0,0000%	Sim
63	29/08/2030	0,0000%	Sim
64	27/09/2030	0,0000%	Sim
65	30/10/2030	0,0000%	Sim
66	28/11/2030	0,0000%	Sim
67	30/12/2030	0,0000%	Sim
68	30/01/2031	0,0000%	Sim
69	27/02/2031	0,0000%	Sim
70	28/03/2031	0,0000%	Sim
71	29/04/2031	0,0000%	Sim
72	29/05/2031	0,0000%	Sim
73	27/06/2031	0,0000%	Sim
74	30/07/2031	0,0000%	Sim
75	28/08/2031	0,0000%	Sim
76	29/09/2031	0,0000%	Sim
77	30/10/2031	0,0000%	Sim

78	27/11/2031	0,0000%	Sim
79	30/12/2031	0,0000%	Sim
80	29/01/2032	0,0000%	Sim
81	26/02/2032	0,0000%	Sim
82	30/03/2032	0,0000%	Sim
83	29/04/2032	0,0000%	Sim
84	28/05/2032	0,0000%	Sim
85	29/06/2032	0,0000%	Sim
86	29/07/2032	0,0000%	Sim
87	30/08/2032	0,0000%	Sim
88	29/09/2032	0,0000%	Sim
89	28/10/2032	0,0000%	Sim
90	29/11/2032	0,0000%	Sim
91	30/12/2032	0,0000%	Sim
92	28/01/2033	0,0000%	Sim
93	24/02/2033	0,0000%	Sim
94	30/03/2033	0,0000%	Sim
95	28/04/2033	0,0000%	Sim
96	30/05/2033	0,0000%	Sim
97	29/06/2033	0,0000%	Sim

98	28/07/2033	0,0000%	Sim
99	30/08/2033	0,0000%	Sim
100	29/09/2033	0,0000%	Sim
101	28/10/2033	0,0000%	Sim
102	29/11/2033	0,0000%	Sim
103	29/12/2033	0,0000%	Sim
104	30/01/2034	0,0000%	Sim
105	27/02/2034	0,0000%	Sim
106	30/03/2034	0,0000%	Sim
107	27/04/2034	0,0000%	Sim
108	30/05/2034	0,0000%	Sim
109	29/06/2034	0,0000%	Sim
110	28/07/2034	0,0000%	Sim
111	30/08/2034	0,0000%	Sim
112	28/09/2034	0,0000%	Sim
113	30/10/2034	0,0000%	Sim
114	29/11/2034	0,0000%	Sim
115	28/12/2034	0,0000%	Sim
116	30/01/2035	0,0000%	Sim
117	27/02/2035	0,0000%	Sim

118	29/03/2035	0,0000%	Sim
119	27/04/2035	0,0000%	Sim
120	30/05/2035	100,0000%	Sim

Cronograma de Pagamentos dos CRI da 2ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	31/03/2026	0,0000%	-
1	28/05/2026	0,0000%	Sim
2	29/06/2026	0,0000%	Sim
3	30/07/2026	0,0000%	Sim
4	28/08/2026	0,0000%	Sim
5	29/09/2026	0,0000%	Sim
6	29/10/2026	0,0000%	Sim
7	27/11/2026	0,0000%	Sim
8	30/12/2026	0,0000%	Sim
9	28/01/2027	0,0000%	Sim
10	25/02/2027	0,0000%	Sim
11	30/03/2027	0,0000%	Sim
12	29/04/2027	0,0000%	Sim
13	28/05/2027	0,0000%	Sim
14	29/06/2027	0,0000%	Sim
15	29/07/2027	0,0000%	Sim
16	30/08/2027	0,0000%	Sim
17	29/09/2027	0,0000%	Sim
18	28/10/2027	0,0000%	Sim
19	29/11/2027	0,0000%	Sim
20	30/12/2027	0,0000%	Sim
21	28/01/2028	0,0000%	Sim
22	24/02/2028	0,0000%	Sim
23	30/03/2028	0,0000%	Sim
24	27/04/2028	0,0000%	Sim
25	30/05/2028	0,0000%	Sim
26	29/06/2028	0,0000%	Sim
27	28/07/2028	0,0000%	Sim
28	30/08/2028	0,0000%	Sim
29	28/09/2028	0,0000%	Sim
30	30/10/2028	0,0000%	Sim
31	29/11/2028	0,0000%	Sim
32	28/12/2028	0,0000%	Sim
33	30/01/2029	0,0000%	Sim
34	27/02/2029	0,0000%	Sim
35	28/03/2029	0,0000%	Sim
36	27/04/2029	0,0000%	Sim
37	29/05/2029	0,0000%	Sim
38	28/06/2029	0,0000%	Sim
39	30/07/2029	0,0000%	Sim
40	30/08/2029	0,0000%	Sim

41	27/09/2029	0,0000%	Sim
42	30/10/2029	0,0000%	Sim
43	29/11/2029	0,0000%	Sim
44	28/12/2029	0,0000%	Sim
45	30/01/2030	0,0000%	Sim
46	27/02/2030	0,0000%	Sim
47	28/03/2030	0,0000%	Sim
48	29/04/2030	0,0000%	Sim
49	30/05/2030	0,0000%	Sim
50	27/06/2030	0,0000%	Sim
51	30/07/2030	0,0000%	Sim
52	29/08/2030	0,0000%	Sim
53	27/09/2030	0,0000%	Sim
54	30/10/2030	0,0000%	Sim
55	28/11/2030	0,0000%	Sim
56	30/12/2030	0,0000%	Sim
57	30/01/2031	0,0000%	Sim
58	27/02/2031	0,0000%	Sim
59	28/03/2031	0,0000%	Sim
60	29/04/2031	0,0000%	Sim
61	29/05/2031	0,0000%	Sim
62	27/06/2031	0,0000%	Sim
63	30/07/2031	0,0000%	Sim
64	28/08/2031	0,0000%	Sim
65	29/09/2031	0,0000%	Sim
66	30/10/2031	0,0000%	Sim
67	27/11/2031	0,0000%	Sim
68	30/12/2031	0,0000%	Sim
69	29/01/2032	0,0000%	Sim
70	26/02/2032	0,0000%	Sim
71	30/03/2032	0,0000%	Sim
72	29/04/2032	0,0000%	Sim
73	28/05/2032	0,0000%	Sim
74	29/06/2032	0,0000%	Sim
75	29/07/2032	0,0000%	Sim
76	30/08/2032	0,0000%	Sim
77	29/09/2032	0,0000%	Sim
78	28/10/2032	0,0000%	Sim
79	29/11/2032	0,0000%	Sim
80	30/12/2032	0,0000%	Sim
81	28/01/2033	0,0000%	Sim
82	24/02/2033	0,0000%	Sim
83	30/03/2033	0,0000%	Sim
84	28/04/2033	0,0000%	Sim
85	30/05/2033	0,0000%	Sim

86	29/06/2033	0,0000%	Sim
87	28/07/2033	0,0000%	Sim
88	30/08/2033	0,0000%	Sim
89	29/09/2033	0,0000%	Sim
90	28/10/2033	0,0000%	Sim
91	29/11/2033	0,0000%	Sim
92	29/12/2033	0,0000%	Sim
93	30/01/2034	0,0000%	Sim
94	27/02/2034	0,0000%	Sim
95	30/03/2034	0,0000%	Sim
96	27/04/2034	0,0000%	Sim
97	30/05/2034	0,0000%	Sim
98	29/06/2034	0,0000%	Sim
99	28/07/2034	0,0000%	Sim
100	30/08/2034	0,0000%	Sim
101	28/09/2034	0,0000%	Sim
102	30/10/2034	0,0000%	Sim
103	29/11/2034	0,0000%	Sim
104	28/12/2034	0,0000%	Sim
105	30/01/2035	0,0000%	Sim
106	27/02/2035	0,0000%	Sim
107	29/03/2035	0,0000%	Sim
108	27/04/2035	0,0000%	Sim
109	30/05/2035	99,0000%	Sim
110	28/06/2035	100,0000%	Sim

Anexo
Condições Precedentes

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que as Liberações possam ocorrer.

1. **Condições Precedentes (primeira Liberação).** As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a primeira Liberação nos termos deste instrumento e do Termo de Securitização:

Condição Precedente
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (exceto pelo Anúncio de Encerramento, Sumário de Securitização, Boletim de Subscrição (CRI), Compromisso de Investimento, Contrato de Monitoramento e Contrato de Medição);
Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, por meio do Relatório de Auditoria;
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal (legal opinion) preparada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
Registro do Termo de Securitização na B3;
Emissão da totalidade dos CRI;
Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;
Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para realização da primeira Liberação à Devedora, nos termos do Termo de Emissão; e
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada pelas Devedoras, nos termos dos respectivos Termo de Emissão.

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.

2. Condições Precedentes (segunda Liberação). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a segunda Liberação nos termos deste instrumento e do Termo de Securitização:

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes (primeira Liberação);
Protocolo para arquivamento do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial da sede da Devedora;
Protocolo para arquivamento do Ato Societário da Guestier Participações e do Ato Societário da Guestier Bauru na Junta Comercial das sedes da Guestier Participações e Guestier Bauru, respectivamente;
Protocolo para registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Devedora;
Protocolo para registro do Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Devedora;
Protocolo para registro do Contrato de AFP perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Devedora;
Protocolo para arquivamento da ACS da Devedora perante a Junta Comercial da sede da Devedora;
Recebimento, pela Securitizadora, do relatório de conclusão de auditoria financeira e jurídica elaborado pelo Agente de Monitoramento, referente aos Direitos Creditórios;
Recebimento, pela Securitizadora, do relatório de validação do orçamento de obras do Empreendimento e do primeiro Relatório de Medição, contendo informações dos valores incorridos e a incorrer de obras no Empreendimento, ambos expedidos pelo Agente de Medição;
Comprovação da contratação do Agente de Medição e Agente de Monitoramento, mediante assinatura dos respectivos contratos de prestação de serviços;
Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para realização da segunda Liberação à Devedora;
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão; e

Comprovação da inscrição da Securitizadora como titular das Notas Comerciais perante o Escriturador.

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.

3. Condições Precedentes (terceira Liberação). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a terceira Liberação, nos termos deste instrumento e do Termo de Securitização:

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes (primeira Liberação) e Condições Precedentes (segunda Liberação);
Arquivamento do Ato Societário da Guestier Participações e do Ato Societário da Guestier Bauru na Junta Comercial das sedes da Guestier Participações e Guestier Bauru, respectivamente;
Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Devedora;
Registro do Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Devedora;
Registro do Contrato de AFP perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Devedora;
Arquivamento da ACS da Devedora perante a Junta Comercial da sede da Devedora;
Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para realização da terceira Liberação à Devedora;
Comprovação da liberação do Ônus Vigente;
Apresentação da Certidão Negativa (ou Positiva com efeito de Negativa) de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, da Devedora; e
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada pela Devedora, nos termos do Termos de Emissão.

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.

4. **Condições Precedentes (Liberação dos recursos das Notas Comerciais da 2ª Série).** As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação dos recursos das Notas Comerciais da 2ª Série nos termos deste instrumento e do Termo de Securitização:

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes (primeira Liberação), Condições Precedentes (segunda Liberação) e Condições Precedentes (terceira Liberação);
Perfeita formalização de dos seguintes aditamentos aos Documentos da Operação: <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> (" <u>Primeiro Aditamento ao Contrato de AFP</u> "); <i>Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> (" <u>Segundo Aditamento ao Contrato de CF</u> "); <i>Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> (" <u>Segundo Aditamento a Escritura de Emissão de CCI</u> "); <i>Segundo Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda</i> , (" <u>Segundo Aditamento ao Termo de Emissão</u> "); e <i>Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda</i> . (" <u>Segundo Aditamento ao Termo de Securitização</u> " e em conjunto com Primeiro Aditamento ao Contrato de AFP, Segundo Aditamento ao Contrato de CF, Segundo Aditamento a Escritura de Emissão de CCI e Segundo Aditamento ao Termo de Emissão apenas " <u>Aditamentos aos Documentos da Operação</u> ");
Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da atualização da diligência jurídica atualizada da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, por meio do Relatório de Auditoria;
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal (legal opinion) preparada pelos assessores legais

contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Aditamentos aos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Aditamentos aos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
Protocolo para arquivamento das Atas Societárias da Devedora, da Guestier Participações e da Guestier Bauru na Junta Comercial competente;
Protocolo para registro do Segundo Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Devedora;
Protocolo para registro do Segundo Aditamento ao Contrato de CF perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Devedora;
Protocolo para registro do Primeiro Aditamento ao Contrato de AFP perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Devedora;
Recebimento, pela Securitizadora, do relatório de validação do orçamento de obras complementar do Empreendimento o, contendo informações dos valores incorridos e a incorrer de obras complementares no Empreendimento, ambos expedidos pelo Agente de Medição;
Comprovação da inscrição da Securitizadora como titular das Notas Comerciais da Segunda Série perante o Escriturador.
Subscrição e integralização dos CRI da 2ª Série em montante suficiente para realização da Liberação dos recursos das Notas Comerciais da 2ª Série, nos termos do termo de Emissão;
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada pela Devedora, nos termos do Termos de Emissão

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.

5. **Condições Precedentes (demais Liberações).** As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que as demais Liberações dos recursos oriundos do Fundo de Obras à Devedora possam ocorrer:

<i>Condição Precedente</i>
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes (primeira Liberação), Condições Precedentes (segunda Liberação) e Condições Precedentes (terceira Liberação);
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição, expedido pelo Agente de Medição, correspondente ao andamento das obras do mês imediatamente anterior ao respectivo mês de Liberação, nos termos do Termo de Emissão;
Constatação, pela Securitizadora, de que os recursos da Liberação anterior (se aplicável) foram integral e corretamente aplicados, nos termos dos respectivos Termos de Emissão e de que a Razão de Garantia está cumprida;*
Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para realização da respectiva Liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora; e
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

Observações:

**A(s) constatação(ões) prevista(s) acima será(ão) realizada(s) pela Securitizadora e exclusivamente com base em Relatórios de Medição e Relatórios de Monitoramento disponibilizados à Securitizadora.*

Anexo

Cédula de Crédito Imobiliário da 1ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI							
DATA DE EMISSÃO	22 de maio de 2025	SÉRIE	1ª	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, conforme em vigor, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04.571- 925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.							
3. DEVEDORA:							
GUESTIER ALTOS DA BOA VISTA SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 205, 4º andar, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 46.853.444/0001-70.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais emitidas pela Guestier Altos da Boa Vista, em 22 de maio de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda.</i> e subscritas pela Securitizadora (" Termo de Emissão ")							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESTA CCI: R\$ 28.300.000,00 (vinte e oito milhões e trezentos mil reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula	Cartório	Endereço					
5.094	Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piratininga/SP	Estrada Municipal PTG-20, s/n, Santa Helena, Piratininga - SP, CEP 17053-140					

Data e Local:	22 de maio de 2025, na cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	3.659 (três mil seiscentos e cinquenta e nove) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.
Juros Remuneratórios:	juros remuneratórios equivalentes a 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, nos termos do Termo de Emissão.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente conforme a variação acumulada positiva do IPCA.
Data de Vencimento Final:	29 de maio de 2035.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida a Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (iii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (iv) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Termo de Emissão e item 9.
8. GARANTIAS:	
A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI, por sua vez, contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão.	
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:	

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	26/06/2025	0,0000%	Sim
2	29/07/2025	0,0000%	Sim
3	27/08/2025	0,0000%	Sim
4	26/09/2025	0,0000%	Sim
5	29/10/2025	0,0000%	Sim
6	26/11/2025	0,0000%	Sim
7	29/12/2025	0,0000%	Sim
8	28/01/2026	0,0000%	Sim
9	25/02/2026	0,0000%	Sim
10	27/03/2026	0,0000%	Sim
11	28/04/2026	0,0000%	Sim
12	27/05/2026	0,0000%	Sim
13	26/06/2026	0,0000%	Sim
14	29/07/2026	0,0000%	Sim
15	27/08/2026	0,0000%	Sim
16	28/09/2026	0,0000%	Sim
17	28/10/2026	0,0000%	Sim
18	26/11/2026	0,0000%	Sim
19	29/12/2026	0,0000%	Sim
20	27/01/2027	0,0000%	Sim
21	24/02/2027	0,0000%	Sim
22	29/03/2027	0,0000%	Sim
23	28/04/2027	0,0000%	Sim
24	26/05/2027	0,0000%	Sim
25	28/06/2027	0,0000%	Sim
26	28/07/2027	0,0000%	Sim
27	27/08/2027	0,0000%	Sim
28	28/09/2027	0,0000%	Sim
29	27/10/2027	0,0000%	Sim

	30	26/11/2027	0,0000%	Sim	
	31	29/12/2027	0,0000%	Sim	
	32	27/01/2028	0,0000%	Sim	
	33	23/02/2028	0,0000%	Sim	
	34	29/03/2028	0,0000%	Sim	
	35	26/04/2028	0,0000%	Sim	
	36	29/05/2028	0,0000%	Sim	
	37	28/06/2028	0,0000%	Sim	
	38	27/07/2028	0,0000%	Sim	
	39	29/08/2028	0,0000%	Sim	
	40	27/09/2028	0,0000%	Sim	
	41	27/10/2028	0,0000%	Sim	
	42	28/11/2028	0,0000%	Sim	
	43	27/12/2028	0,0000%	Sim	
	44	29/01/2029	0,0000%	Sim	
	45	26/02/2029	0,0000%	Sim	
	46	27/03/2029	0,0000%	Sim	
	47	26/04/2029	0,0000%	Sim	
	48	28/05/2029	0,0000%	Sim	
	49	27/06/2029	0,0000%	Sim	
	50	27/07/2029	0,0000%	Sim	
	51	29/08/2029	0,0000%	Sim	
	52	26/09/2029	0,0000%	Sim	
	53	29/10/2029	0,0000%	Sim	
	54	28/11/2029	0,0000%	Sim	
	55	27/12/2029	0,0000%	Sim	
	56	29/01/2030	0,0000%	Sim	
	57	26/02/2030	0,0000%	Sim	
	58	27/03/2030	0,0000%	Sim	
	59	26/04/2030	0,0000%	Sim	
	60	29/05/2030	0,0000%	Sim	
	61	26/06/2030	0,0000%	Sim	

	62	29/07/2030	0,0000%	Sim	
	63	28/08/2030	0,0000%	Sim	
	64	26/09/2030	0,0000%	Sim	
	65	29/10/2030	0,0000%	Sim	
	66	27/11/2030	0,0000%	Sim	
	67	27/12/2030	0,0000%	Sim	
	68	29/01/2031	0,0000%	Sim	
	69	26/02/2031	0,0000%	Sim	
	70	27/03/2031	0,0000%	Sim	
	71	28/04/2031	0,0000%	Sim	
	72	28/05/2031	0,0000%	Sim	
	73	26/06/2031	0,0000%	Sim	
	74	29/07/2031	0,0000%	Sim	
	75	27/08/2031	0,0000%	Sim	
	76	26/09/2031	0,0000%	Sim	
	77	29/10/2031	0,0000%	Sim	
	78	26/11/2031	0,0000%	Sim	
	79	29/12/2031	0,0000%	Sim	
	80	28/01/2032	0,0000%	Sim	
	81	25/02/2032	0,0000%	Sim	
	82	29/03/2032	0,0000%	Sim	
	83	28/04/2032	0,0000%	Sim	
	84	26/05/2032	0,0000%	Sim	
	85	28/06/2032	0,0000%	Sim	
	86	28/07/2032	0,0000%	Sim	
	87	27/08/2032	0,0000%	Sim	
	88	28/09/2032	0,0000%	Sim	
	89	27/10/2032	0,0000%	Sim	
	90	26/11/2032	0,0000%	Sim	
	91	29/12/2032	0,0000%	Sim	
	92	27/01/2033	0,0000%	Sim	
	93	23/02/2033	0,0000%	Sim	

	94	29/03/2033	0,0000%	Sim	
	95	27/04/2033	0,0000%	Sim	
	96	27/05/2033	0,0000%	Sim	
	97	28/06/2033	0,0000%	Sim	
	98	27/07/2033	0,0000%	Sim	
	99	29/08/2033	0,0000%	Sim	
	100	28/09/2033	0,0000%	Sim	
	101	27/10/2033	0,0000%	Sim	
	102	28/11/2033	0,0000%	Sim	
	103	28/12/2033	0,0000%	Sim	
	104	27/01/2034	0,0000%	Sim	
	105	24/02/2034	0,0000%	Sim	
	106	29/03/2034	0,0000%	Sim	
	107	26/04/2034	0,0000%	Sim	
	108	29/05/2034	0,0000%	Sim	
	109	28/06/2034	0,0000%	Sim	
	110	27/07/2034	0,0000%	Sim	
	111	29/08/2034	0,0000%	Sim	
	112	27/09/2034	0,0000%	Sim	
	113	27/10/2034	0,0000%	Sim	
	114	28/11/2034	0,0000%	Sim	
	115	27/12/2034	0,0000%	Sim	
	116	29/01/2035	0,0000%	Sim	
	117	26/02/2035	0,0000%	Sim	
	118	28/03/2035	0,0000%	Sim	
	119	26/04/2035	0,0000%	Sim	
	120	29/05/2035	100,0000%	Sim	

Cédula de Crédito Imobiliário da 2ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI							
DATA DE EMISSÃO	31 de março de 2026	SÉRIE	2ª	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, conforme em vigor, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04.571- 925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.							
3. DEVEDORA:							
GUESTIER ALTOS DA BOA VISTA SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 205, 4º andar, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 46.853.444/0001-70.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais da 2ª Série, emitidas pela Guestier Altos da Boa Vista, em 30 de março de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Segundo Aditamento ao Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda. e</i> subscritas pela Securitizadora (" Segundo Aditamento ao Termo de Emissão ")							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESTA CCI: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula	Cartório	Endereço					
5.094	Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piratininga/SP	Estrada Municipal PTG-20, s/n, Santa Helena, Piratininga - SP, CEP 17053-140					
Data e Local:		31 de março de 2026, na cidade de São Paulo, SP.					

Prazo Total:	3.375 (três mil, trezentos e setenta e cinco) dias, a contar da Data de Emissão da CCI 02.
Juros Remuneratórios:	juros remuneratórios equivalentes a 12% (doze inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, nos termos do Termo de Emissão.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente conforme a variação acumulada positiva do IPCA.
Data de Vencimento Final:	27 de junho de 2035.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida a Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (v) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (vi) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Termo de Emissão e item 9.
8. GARANTIAS:	
A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI, por sua vez, contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão.	
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:	

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	31/03/2026	0,0000%	-
1	27/05/2026	0,0000%	Sim
2	26/06/2026	0,0000%	Sim
3	29/07/2026	0,0000%	Sim
4	27/08/2026	0,0000%	Sim
5	28/09/2026	0,0000%	Sim
6	28/10/2026	0,0000%	Sim
7	26/11/2026	0,0000%	Sim
8	29/12/2026	0,0000%	Sim
9	27/01/2027	0,0000%	Sim
10	24/02/2027	0,0000%	Sim
11	29/03/2027	0,0000%	Sim
12	28/04/2027	0,0000%	Sim
13	26/05/2027	0,0000%	Sim
14	28/06/2027	0,0000%	Sim
15	28/07/2027	0,0000%	Sim
16	27/08/2027	0,0000%	Sim
17	28/09/2027	0,0000%	Sim
18	27/10/2027	0,0000%	Sim
19	26/11/2027	0,0000%	Sim
20	29/12/2027	0,0000%	Sim
21	27/01/2028	0,0000%	Sim
22	23/02/2028	0,0000%	Sim
23	29/03/2028	0,0000%	Sim
24	26/04/2028	0,0000%	Sim
25	29/05/2028	0,0000%	Sim
26	28/06/2028	0,0000%	Sim
27	27/07/2028	0,0000%	Sim
28	29/08/2028	0,0000%	Sim
29	27/09/2028	0,0000%	Sim

30	27/10/2028	0,0000%	Sim
31	28/11/2028	0,0000%	Sim
32	27/12/2028	0,0000%	Sim
33	29/01/2029	0,0000%	Sim
34	26/02/2029	0,0000%	Sim
35	27/03/2029	0,0000%	Sim
36	26/04/2029	0,0000%	Sim
37	28/05/2029	0,0000%	Sim
38	27/06/2029	0,0000%	Sim
39	27/07/2029	0,0000%	Sim
40	29/08/2029	0,0000%	Sim
41	26/09/2029	0,0000%	Sim
42	29/10/2029	0,0000%	Sim
43	28/11/2029	0,0000%	Sim
44	27/12/2029	0,0000%	Sim
45	29/01/2030	0,0000%	Sim
46	26/02/2030	0,0000%	Sim
47	27/03/2030	0,0000%	Sim
48	26/04/2030	0,0000%	Sim
49	29/05/2030	0,0000%	Sim
50	26/06/2030	0,0000%	Sim
51	29/07/2030	0,0000%	Sim
52	28/08/2030	0,0000%	Sim
53	26/09/2030	0,0000%	Sim
54	29/10/2030	0,0000%	Sim
55	27/11/2030	0,0000%	Sim
56	27/12/2030	0,0000%	Sim
57	29/01/2031	0,0000%	Sim
58	26/02/2031	0,0000%	Sim
59	27/03/2031	0,0000%	Sim
60	28/04/2031	0,0000%	Sim
61	28/05/2031	0,0000%	Sim

62	26/06/2031	0,0000%	Sim
63	29/07/2031	0,0000%	Sim
64	27/08/2031	0,0000%	Sim
65	26/09/2031	0,0000%	Sim
66	29/10/2031	0,0000%	Sim
67	26/11/2031	0,0000%	Sim
68	29/12/2031	0,0000%	Sim
69	28/01/2032	0,0000%	Sim
70	25/02/2032	0,0000%	Sim
71	29/03/2032	0,0000%	Sim
72	28/04/2032	0,0000%	Sim
73	26/05/2032	0,0000%	Sim
74	28/06/2032	0,0000%	Sim
75	28/07/2032	0,0000%	Sim
76	27/08/2032	0,0000%	Sim
77	28/09/2032	0,0000%	Sim
78	27/10/2032	0,0000%	Sim
79	26/11/2032	0,0000%	Sim
80	29/12/2032	0,0000%	Sim
81	27/01/2033	0,0000%	Sim
82	23/02/2033	0,0000%	Sim
83	29/03/2033	0,0000%	Sim
84	27/04/2033	0,0000%	Sim
85	27/05/2033	0,0000%	Sim
86	28/06/2033	0,0000%	Sim
87	27/07/2033	0,0000%	Sim
88	29/08/2033	0,0000%	Sim
89	28/09/2033	0,0000%	Sim
90	27/10/2033	0,0000%	Sim
91	28/11/2033	0,0000%	Sim
92	28/12/2033	0,0000%	Sim
93	27/01/2034	0,0000%	Sim

94	24/02/2034	0,0000%	Sim
95	29/03/2034	0,0000%	Sim
96	26/04/2034	0,0000%	Sim
97	29/05/2034	0,0000%	Sim
98	28/06/2034	0,0000%	Sim
99	27/07/2034	0,0000%	Sim
100	29/08/2034	0,0000%	Sim
101	27/09/2034	0,0000%	Sim
102	27/10/2034	0,0000%	Sim
103	28/11/2034	0,0000%	Sim
104	27/12/2034	0,0000%	Sim
105	29/01/2035	0,0000%	Sim
106	26/02/2035	0,0000%	Sim
107	28/03/2035	0,0000%	Sim
108	26/04/2035	0,0000%	Sim
109	29/05/2035	99,0000%	Sim
110	27/06/2035	100,0000%	Sim

Anexo

Destinação de Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo ("Destinação de Recursos"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

- Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("Despesas Imobiliárias") do imóvel identificado na Tabela 1, abaixo ("Imóvel Destinatário"):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietária
Loteamento Residencial Guestier 03 – Altos da Boa Vista – correspondente a 3ª fase	5.094	Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piratininga/SP	Estrada Municipal PTG-20, s/n, Santa Helena, Piratininga - SP, CEP 17053-140	Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda

- A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Destinatário
Loteamento Residencial Guestier 03 – Altos da Boa Vista – correspondente a 3ª fase	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	100%	R\$ 31.800.000,00

3. *A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“Documentos de Destinação”), os quais serão enviados no prazo do item 18 abaixo.*
4. *A Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, no último dia dos meses de janeiro, inclusive, e julho, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida neste Anexo, deste instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Notas Comerciais, respeitado aqui previsto.*
5. *A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.*

6. *Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.*
7. *O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.*
8. *A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.*
9. *A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o Imóvel Destinatário não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.*
10. *Este Anexo descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento.*
11. *Este instrumento poderá ser objeto de aditamento, após aprovação em assembleia geral de Titulares dos CRI, para fins de atualização da parcela dos recursos de destinação semestral constantes neste Anexo.*
12. *Os recursos captados com a Operação serão aplicados no Imóvel Destinatário diretamente pela Devedora.*

13. *Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.*

14. *O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.*

15. *O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista neste instrumento.*

16. *A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto nas Notas Comerciais; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.*

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

17. *A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:*

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

Imóvel	1ºSemestre/25	2ºSemestre/25	1º Semestre/26	2ºSemestre/26	1º Semestre/27
1	2.613.132,28	16.128.779,58	6.184.091,65	-	-

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela ou seus sócios aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral.

18. *A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em julho e janeiro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de julho de 2025 e o segundo em 15 de janeiro de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:*

GUESTIER ALTOS DA BOA VISTA SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 205, 4º andar, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 46.853.444/0001-70, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, por seus representantes infra identificados, na qualidade de Devedora e Garantidor CF ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Duas Séries, para Colocação Privada,

da Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda ("**Notas Comerciais**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]
Total destinado no semestre								[==] %
Valor desembolsado								R\$ [==]
Saldo a destinar								R\$ [==]
Valor Total da Operação								R\$ [==]

Declara que os Documentos Comprobatórios, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

19. Os recursos a serem destinados ao Imóvel Destinatário serão integralmente utilizados pela Devedora, na porcentagem indicada na tabela do item 14 acima. A porcentagem destinada ao Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este Instrumento de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para o Imóvel Destinatário.

20. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

21. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no Imóvel Destinatário, desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

22. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total das Notas Comerciais (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

23. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Anexo
Despesas da Operação

1ª Série

Tabela 1 – Despesas Iniciais

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos	Total Geral
Assessor Legal	Porto Puerto	Fixo	R\$ 85.000,00	0,00%	R\$ 85.000,00
Fee de Originação	SmartCP	% do CRI	2,00%	19,53%	R\$ 703.367,71
Fee de Assessoria	Assessor Financeiro	Fixo	R\$ 1.132.000,00	19,53%	R\$1.406.735,43
Coordenador Líder	Província	Fixo	R\$ 35.000,00	11,15%	R\$ 39.392,23
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 35.000,00	11,15%	R\$ 39.392,23
Escrituração de NC	Vórtx	Fixo (por NC)	R\$ 4.500,00	16,33%	R\$ 5.378,27
Registro da CCI	Vórtx	Fixo (por CCI)	R\$ 2.000,00	16,33%	R\$ 2.390,34
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,0039680%	0,00%	R\$ 1.416,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,0027780%	0,00%	R\$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,0290000%	0,00%	R\$ 8.207,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,0010000%	0,00%	R\$ 283,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,0300000%	0,00%	R\$ 8.490,00
Monitoramento - Recebíveis	Neo+Trinus	Por contratos	R\$ 50,00 por contrato	14,25%	R\$ 19.416,91
Monitoramento - Obras	Neo+Trinus	Fixo	R\$ 25.000,00	14,25%	R\$ 29.154,52
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Vórtx	Fixo	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Vórtx	Fixo	R\$ 16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74

Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Vórtx	Anual (por CCI)	R\$ 2.000,00	16,33%	R\$ 2.390,34
Auditoria das DF (ICVM 600) - 1ª Parcela Anual	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,69
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
				Total	R\$ 2.394.054,84

Tabela 2 – Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos	Total Geral
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Vórtx	Semestral	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17
Custódia da CCI Corporativo	Vórtx	Anual (por CCI)	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61
Escrituração da Nota Comercial	Vórtx	Anual	R\$ 4.500,00	9,65%	R\$ 4.980,63
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,69
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
Banco Liquidante	Itaú	Mensal	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$ 270,00	0,00%	R\$ 270,00
Monitoramento - Recebíveis	Neo+Trinus	Mensal - Por contratos*	R\$ 5,50 por contrato	14,25%	R\$ 2.332,36
Monitoramento - Emissão de Contrato	Neo+Trinus	Mensal - Por contratos*	R\$ 104,38 por contrato	14,25%	R\$ 40.534,74
Monitoramento - Gestão de Carteira	Neo+Trinus	Mensal - Por contratos*	R\$ 26,10 por contrato	14,25%	R\$ 10.135,63
Monitoramento - Mensalidade ANAPRO	Neo+Trinus	Mensal	R\$ 190,00	14,25%	R\$ 221,57
Monitoramento - Vistoria de Obra	Neo+Trinus	Mensal	R\$ 4.500,00	14,25%	R\$ 5.247,81
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54

Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R\$ 311,30
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 226,40
Total					R\$ 94.084,38

2ª Série

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Assessor Legal	Porto Puerto	Fixo	R\$ 43.000,00	0,00%	R\$ 43.000,00
Fee de Assessoria	Assessor Financeiro	% do CRI	4,00%	19,53%	R\$ 119.299,12
Coordenador Líder	Província	Fixo	R\$ 15.000,00	11,15%	R\$ 16.882,39
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85
Escrituração de NC	Vórtx	Fixo (por NC)	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Registro da CCI	Vórtx	Fixo (por CCI)	R\$ 2.000,00	16,33%	R\$ 2.390,34
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,0039680%	0,00%	R\$ 1.416,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,0027780%	0,00%	R\$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,0290000%	0,00%	R\$ 7.013,97
Registro CCI	B3	% da CCI	0,0010000%	0,00%	R\$ 35,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,0300000%	0,00%	R\$ 1.050,00
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Vórtx	Anual (por CCI)	R\$ 2.000,00	16,33%	R\$ 2.390,34
Total					R\$ 233.077,04

*Lotes/contratos na operação.

333

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Custódia da CCI Corporativo	Vórtx	Anual (por CCI)	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61
Escrituração da Nota Comercial	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84
Banco Liquidante	Itaú	Mensal	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R\$ 38,50
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 28,00
				Total	R\$ 9.470,95

Anexo
Declaração da Securitizadora

(1ª Série)

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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e

serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

- (iv) *Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o n.º 132, encontra-se atualizado.*

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

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, conforme alterada.

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

Companhia Província de Securitização

Nome: Leticia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF n.º: 332.360.368-00

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

Declaração da Securitizadora

(2ª Série)

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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que

- (v) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (vi) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (vii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma

tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

- (viii) *Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o n.º 132, encontra-se atualizado.*

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

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, conforme alterada.

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

Companhia Província de Securitização

Nome: Leticia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF n.º: 332.360.368-00

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

Anexo
Declaração da Instituição Custodiante

(1ª Série)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de Instituição Custodiante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda., celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**") declara à **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 ("**Securitizadora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Securitizadora, (i) o Lastro (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) os Boletins de Subscrição (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização; (v) os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), se houver; e (vi) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (v) acima.

O 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, conforme alterada.

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Vitória Guimarães Havir

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 409.470.118-46

E-mail: vgh@vortex.com.br

Nome: Ana Clara Dória Lourenço

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 426.687.178-33

E-mail: adl@vortex.com.br

Declaração da Instituição Custodiante

(2ª Série)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de Instituição Custodiante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda., celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**") declara à **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 ("**Securitizadora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Securitizadora, (i) o Lastro (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) os Boletins de Subscrição (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização; (v) os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), se houver; e (vi) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (v) acima.

O 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, conforme alterada.

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Vitória Guimarães Havir

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 409.470.118-46

E-mail: vgh@vortx.com.br

Nome: Ana Clara Dória Lourenço

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 426.687.178-33

E-mail: adl@vortx.com.br

Anexo
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
(1ª Série)

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

*Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.***
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu/sua diretor(a) estatutário(a): Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 105ª
Número da Série: Série Única
*Emissor: **Companhia Província de Securitização**, CNPJ n.º 04.200.649/0001-07*
Quantidade: 28.300 (vinte e oito mil e trezentos) CRI. Classe: N/A
Forma: Nominativa e escritural

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

O 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, conforme alterada.

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza

Cargo: Diretora

CPF n.º: 009.635.843-24

E-mail: eq@vortex.com.br

Anexo
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
(2ª Série)

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu/sua diretor(a) estatutário(a): Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 105ª
Número da Série: Duas Séries
Emissor: **Companhia Província de Securitização**, CNPJ n.º 04.200.649/0001-07
Quantidade: 3.500 (três mil e quinhentos) CRI.
Classe: N/A
Forma: Nominativa e escritural

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

O 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, conforme alterada.

São Paulo, SP, {Data de Assinatura}.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza

Cargo: Diretora

CPF n.º: 009.635.843-24

E-mail: eq@vortex.com.br

Anexo
Modelo de Boletim de Subscrição
(1ª Série)

DATA: {=}	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					{=}		
03 Vias								
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 105ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda, firmado em 22 de maio de 2026, conforme alterado, entre a Emissora (abaixo identificada) e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020 ("CNPJ") sob o n.º 36.113.876/0004-34, referente à da 105ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (abaixo identificada) ("Termo de Securitização").								
EMISSIONA								
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 ("Emissora")								
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO								
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total Por Série	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	[==]	[==]	105ª	Única	[==]	R\$ 1.000,00	R\$ [==]	R\$ [==]
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI								
Amortização					Juros Remuneratórios			
Atualização Monetária		Forma de Pagamento			Taxa		Forma de Pagamento	

Os CRI serão atualizados mensalmente pela variação positiva acumulada do IPCA.	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização	Os CRI farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 12,00% (doze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO			
Lastro:	A totalidade dos Créditos Imobiliários.		
Forma:	Nominativa e Escritural		
Agente Fiduciário:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA		
Data do Termo de Securitização:	22 de maio de 2025.		
Garantias:	Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.		
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR			
Nome, ou Denominação Social:		CPF ou CNPJ:	
{=}		{=}	
Endereço:	N.º	Complemento:	
{=}	{=}	{=}	
Cidade:	UF:	País:	
{=}	{=}	{=}	
CRI SUBSCRITOS			
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade de CRI	Valor Total a ser Integralizado	
{=}	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}	
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO			
Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, podendo sua Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização) ser diferente da data de celebração do Boletim de Subscrição. A integralização dos CRI será realizada por			

intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O “Preço de Integralização” significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O 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, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 105ª Emissão de CRI da Emissora.

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 igualmente declara 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, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Coordenador Líder por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

O Subscritor, neste ato, declara ainda, que:

- (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização e suas Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas 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;
- (iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas 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;
- (iv) ter ciência de que, na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, 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 n.º 2.158-35/2001;

- (v) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;*
- (vi) ter ciência de que 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;*
- (vii) É investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possuir 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 possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);*
- (viii) estar ciente e concordar que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;*
- (ix) que fez sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre: (i) a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, suas atividades e sua situação financeira; (ii) a Devedora e os Garantidores (conforme definidos no Termo de Securitização), na qualidade de tomadores dos recursos captados por meio dos CRI, suas atividades, capacidades de pagamento e suas situações financeiras; (iii) a carteira de Direitos de Créditos, sua homogeneidade, qualidade e periodicidade; (iv) todos os riscos associados ao investimento nos CRI e quaisquer outras informações relevantes para sua tomada decisão de investimento nos CRI; e (v) a constituição, suficiência, qualidade e exequibilidade das Garantias oferecidas no âmbito da emissão dos CRI. Assim, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;*
- (x) conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, bem como com os termos e condições dos demais documentos relativos à Oferta, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nos CRI;*

- (xi) *ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;*
- (xii) *possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;*
- (xiii) *que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;*
- (xiv) *que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Oferta e o relatório de auditoria jurídica;*
- (xv) *que leu o Sumário de Securitização e o Termo de Securitização, estando de acordo, especialmente, com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;*
- (xvi) *que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;*
- (xvii) *que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI: (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;*
- (xviii) *estar ciente de que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contém a totalidade das informações fornecidas pela Devedora e Garantidores à Emissora, e, nesse sentido, isenta a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e suficiência de tais informações para a decisão de investimento nos CRI;*
- (xix) *que não foi procurado pela Emissora por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pela Emissora do caráter reservado das informações disponibilizadas;*
- (xx) *ter pleno conhecimento de que a Emissora não atuou como consultor financeiro, jurídico ou agente em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;*
- (xxi) *ter pleno conhecimento de que a participação da Emissora não implica, por parte da Emissora: (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive*

- em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;*
- (xxii) *saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;*
- (xxiii) *que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;*
- (xxiv) *isentar de forma ampla, irrevogável e irretratável, a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora;*
- (xxv) *ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre a Emissora e desta com a Devedora e os Garantidores, e que a Emissora foi remunerada pela Devedora pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;*
- (xxvi) *que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e*
- (xxvii) *(a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Devedora; (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.*

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA OFERTA, DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJETA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, UMA VEZ QUE FOI OBJETO DE REGISTRO

AUTOMÁTICO PERATE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 26 E SEGUINTE DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DAS
DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM {=} SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRIPRI/2024/ {=}, DE ACORDO COM O
DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 160 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

DECLARO, AINDA, QUE RECONHEÇO O E-MAIL COMO FORMA DE COMUNICAÇÃO VÁLIDA ENTRE O
ADMINISTRADOR E OS INVESTIDORES/COTISTAS DO FUNDO, INDICANDO, PARA ESSE FIM, O ENDEREÇO DE
E-MAIL CONSTANTE DESSE BOLETIM.

São Paulo, {=} de {=} de {=}.

{=}

Subscritor

Companhia Província de Securitização

Emissora

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Modelo de Boletim de Subscrição

(2ª Série)

DATA: {=}	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS				{=}			
03 Vias								
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 105ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provincia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Guestier Altos da Boa Vista SPE Ltda, firmado em 22 de maio de 2026, conforme alterado, entre a Emissora (abaixo identificada) e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020 ("CNPJ") sob o n.º 36.113.876/0004-34, referente à da 105ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (abaixo identificada) ("Termo de Securitização").								
EMISSIONA								
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 ("Emissora")								
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO								
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total Por Série	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	[==]	[==]	105ª	2ª	[==]	R\$ 1.000,00	R\$ [==]	R\$ [==]
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI								
Amortização					Juros Remuneratórios			
Atualização Monetária	Forma de Pagamento			Taxa		Forma de Pagamento		

Os CRI serão atualizados mensalmente pela variação positiva acumulada do IPCA.	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização	Os CRI farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 12,00% (doze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO			
Lastro:	A totalidade dos Créditos Imobiliários.		
Forma:	Nominativa e Escritural		
Agente Fiduciário:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA		
Data do Termo de Securitização:	[==].		
Garantias:	Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.		
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR			
Nome, ou Denominação Social:		CPF ou CNPJ:	
{=}		{=}	
Endereço:	N.º	Complemento:	
{=}	{=}	{=}	
Cidade:	UF:	País:	
{=}	{=}	{=}	
CRI SUBSCRITOS			
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade de CRI	Valor Total a ser Integralizado	
{=}	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}	
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO			
Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, podendo sua Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização) ser diferente da data de celebração do Boletim de Subscrição. A integralização dos CRI será realizada por			

intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O “Preço de Integralização” significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O 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, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 105ª Emissão de CRI da Emissora.

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 igualmente declara 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, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Coordenador Líder por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

O Subscritor, neste ato, declara ainda, que:

- (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização e suas Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas 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;
- (iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas 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;
- (iv) ter ciência de que, na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, 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 n.º 2.158-35/2001;

- (v) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;*
- (vi) ter ciência de que 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;*
- (vii) É investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possuir 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 possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);*
- (viii) estar ciente e concordar que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;*
- (ix) que fez sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre: (i) a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, suas atividades e sua situação financeira; (ii) a Devedora e os Garantidores (conforme definidos no Termo de Securitização), na qualidade de tomadores dos recursos captados por meio dos CRI, suas atividades, capacidades de pagamento e suas situações financeiras; (iii) a carteira de Direitos de Créditos, sua homogeneidade, qualidade e periodicidade; (iv) todos os riscos associados ao investimento nos CRI e quaisquer outras informações relevantes para sua tomada decisão de investimento nos CRI; e (v) a constituição, suficiência, qualidade e exequibilidade das Garantias oferecidas no âmbito da emissão dos CRI. Assim, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;*
- (x) conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, bem como com os termos e condições dos demais documentos relativos à Oferta, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nos CRI;*

- (xi) *ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;*
- (xii) *possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;*
- (xiii) *que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;*
- (xiv) *que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Oferta e o relatório de auditoria jurídica;*
- (xv) *que leu o Sumário de Securitização e o Termo de Securitização, estando de acordo, especialmente, com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;*
- (xvi) *que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;*
- (xvii) *que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI: (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;*
- (xviii) *estar ciente de que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contém a totalidade das informações fornecidas pela Devedora e Garantidores à Emissora, e, nesse sentido, isenta a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e suficiência de tais informações para a decisão de investimento nos CRI;*
- (xix) *que não foi procurado pela Emissora por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pela Emissora do caráter reservado das informações disponibilizadas;*
- (xx) *ter pleno conhecimento de que a Emissora não atuou como consultor financeiro, jurídico ou agente em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;*
- (xxi) *ter pleno conhecimento de que a participação da Emissora não implica, por parte da Emissora: (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive*

- em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;*
- (xxii) *saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;*
- (xxiii) *que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;*
- (xxiv) *isentar de forma ampla, irrevogável e irretratável, a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora;*
- (xxv) *ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre a Emissora e desta com a Devedora e os Garantidores, e que a Emissora foi remunerada pela Devedora pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;*
- (xxvi) *que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e*
- (xxvii) *(a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Devedora; (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.*

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA OFERTA, DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJETA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, UMA VEZ QUE FOI OBJETO DE REGISTRO

AUTOMÁTICO PERATE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 26 E SEGUINTE DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DAS
DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM {=} SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRÍ/PRI/2024/ {=}, DE ACORDO COM O
DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 160 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

DECLARO, AINDA, QUE RECONHEÇO O E-MAIL COMO FORMA DE COMUNICAÇÃO VÁLIDA ENTRE O
ADMINISTRADOR E OS INVESTIDORES/COTISTAS DO FUNDO, INDICANDO, PARA ESSE FIM, O ENDEREÇO DE
E-MAIL CONSTANTE DESSE BOLETIM.

São Paulo, {=} de {=} de {=}.

{=}

Subscritor

Companhia Província de Securitização

Emissora

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Anexo

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Tip o	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantid ade	Remunera ção	Emiss ão	Séri e	Data de Emissão	Vencime nto	Apelido	Inadimplem ento no Período	Garantias
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0612532	BRPVSCCRI0K7	32400000	32400	IPCA + 7,5000 %	3	20	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0705977	BRPVSCCRI0L5	8100000	8100	IPCA + 7,5000 %	3	21	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21B0591574	BRPVSCCRI050	32000000	32000	IPCA + 8,5000 %	3	29	15/02/2021	21/03/2041	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1318883	BRPVSCCRI1Q2	36900000	36900	CDI + 5,5000 %	16	1	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENO S	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1319 855	BRPVSCCRI 1R0	4310000 0	43100	CDI + 5,5000 %	16	2	18/08/2 022	26/08/20 27	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23K0020 405	BRPVSCCRI 305	7000000 0	70000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	09/11/2 023	28/11/20 30	GENIAL (ALUGUEL)	Adimplente	N/A
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D2944 088	BRPVSCCRI 3Y2	4861480 5	4861480 5	IPCA + 9,0000 %	55	1	15/04/2 024	25/04/20 39	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3057 483	BRPVSCCRI 3Z9	1215370 2	1215370 2	10,5%	55	2	15/04/2 024	27/06/20 44	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24G1896218	BRPVSCCRI4N3	72200000	72200	IPCA + 10,0000 %	62	1	22/07/2024	31/07/2034	PLANTA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24K1726028	BRPVSCCRI5E9	50000000	50000000	10%	85	1	13/11/2024	21/11/2039	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1347285	BRPVSCCRI5O8	8008000	8008	IPCA + 11,0000 %	75	ÚNICA	06/12/2024	20/12/2028	SOMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1790108	BRPVSCCR0009	91875000	91875	CDI + 1,1500 %	1	1	17/12/2024	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1790261	BRPVSCCR0017	188125000	188125	IPCA + 9,1146 %	1	2	17/12/2024	17/05/2032	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1790 264	BRPVSCCR0 025	2625000 0	26250	IPCA + 9,1146 %	1	3	17/12/2 024	15/07/20 32	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L1790 330	BRPVSCCR0 033	4375000 0	43750	IPCA + 9,5000 %	1	4	17/12/2 024	15/12/20 32	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24J35106 50	BRPVSCCR1 5D1	3400000 0	34000	IPCA + 12,2500 %	79	ÚNICA	17/12/2 024	19/12/20 28	BOULEVARD JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2473 636	BRPVSCCR1 5S9	3500000 0	35000	IPCA + 9,5500 %	92	ÚNICA	18/12/2 024	17/12/20 29	PATRIMONIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

													Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2014595	BRPVSCCRI5R1	50000000	50000	4,35%	88	ÚNICA	20/12/2024	07/02/2028	PAGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L0004210	BRPVSCCRI5L4	40000000	40000000	IPCA + 9,4000 %	87	1	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2414903	BRPVSCCRI5U5	40000000	40000000	IPCA + 11,4000 %	87	2	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L0004208	BRPVSCCRI5M2	25000000	25000000	IPCA + 11,9000 %	87	3	12/12/2024	25/11/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/QRTZU-J3VH5-CT5NX-TCXAA>.

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B0237 669	BRPVSCCRI 610	2105650 2	2105650 2	IPCA + 9,0000 %	76	1	04/02/2 025	20/12/20 34	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobriga ção, Fundo de Conta Vinculada , Fiança de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B0237 710	BRPVSCCRI 628	50000	50000	IPCA + 9,0000 %	76	2	04/02/2 025	20/12/20 34	MELNICK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobriga ção, Fundo de Conta Vinculada , Fiança de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B2867 899	BRPVSCCRI 677	1490000 00	149000	IPCA + 11,5000 %	93	ÚNI CA	24/02/2 025	25/04/20 29	SUMMUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária , Fundo

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25B3690 940	BRPVSCCRI 669	2500000 0	25000	CDI + 4,9500 %	94	ÚNICA	24/02/2 025	21/08/20 28	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J12551 14	BRPVSCCRI 2X6	2500000 00	250000	IPCA + 6,8600 %	39	1	17/10/2 023	15/10/20 30	CASHME IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J12635 06	BRPVSCCRI 2Y4	1031060 00	103106	IPCA + 10,0000 %	39	2	17/10/2 023	15/10/20 30	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J12614 88	BRPVSCCRI 2Z1	3923500 0	39235	IPCA + 11,0000 %	39	3	17/10/2 023	15/10/20 30	CASHME IV	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZA	24D3204 079	BRPVSCCRI 412	8695900 0	86959	CDI + 1,4000 %	48	1	25/04/2 024	15/09/20 31	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

	CAO												
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3204 401	BRPVSCCRI 420	2029050 00	202905	IPCA + 7,4000 %	48	2	25/04/2 024	15/09/20 31	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24D3204 753	BRPVSCCRI 438	5115200 0	51152	9%	48	3	25/04/2 024	15/09/20 31	CASHME VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E0175 587	BRPVSCCRI 6M0	2625000 00	2625000 00	IPCA + 8,2347 %	101	1	07/05/2 025	17/05/20 32	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E0186 266	BRPVSCCRI 6N8	5250000 0	5250000 0	IPCA + 10,0000 %	101	2	07/05/2 025	17/05/20 32	CASH ME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E0186 273	BRPVSCCRI 6O6	3500000 0	3500000 0	IPCA + 11,0000 %	101	3	07/05/2 025	15/10/20 32	CASH ME	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/QRTZU-J3VH5-CT5NX-TCXAA>.

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E3518 733	BRPVSCCRI 6Q1	2830000 0	28300	IPCA + 12,0000 %	105	ÚNICA	22/05/2 025	30/05/20 35	GUESTIER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25E3350 611	BRPVSCCRI 6P3	2200000 0	22000	CDI + 6,0000 %	107	ÚNICA	22/05/2 025	30/05/20 28	TOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F29310 00	BRPVSCCRI 6U3	5000000 0	50000	CDI + 3,0000 %	111	ÚNICA	18/06/2 025	27/06/20 30	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

	CAO												
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F33647 33	BRPVSCCRI 6R9	7138000 0	71380	IPCA + 7,7000 %	104	1	26/06/2 025	11/11/20 44	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25F34293 27	BRPVSCCRI 6S7	5305300 0	53053	IPCA + 7,7000 %	104	2	26/06/2 025	09/12/20 44	SICREDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25G3749 934	BRPVSCCRI 727	2500000 0	25000	CDI + 6,0000 %	113	ÚNICA	18/07/2 025	30/07/20 26	PRACINH A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

													de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZA CAO	25H4328 913	BRPVSCCRI 7B1	7000000	7000	CDI + 3,7500 %	62	2	16/09/2 025	31/07/20 34	PLANTA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZA CAO	25I26024 68	BRPVSCCRI 768	9400000	9400	CDI + 7,0000 %	116	ÚNI CA	18/09/2 025	24/09/20 27	PROJETO VERA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZA CAO	25I29724 45	BRPVSCCRI 792	3000000 0	30000	CDI + 6,0000 %	117	ÚNI CA	19/09/2 025	30/03/20 28	OURÁ	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

													Creditorios, Fundo
CR	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H4324 616	BRPVSCCR0 041	4400000 00	440000	CDI + 1,0600 %	2	1	29/08/2 025	15/09/20 32	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H4327 050	BRPVSCCR0 058	4125000 0	41250	CDI + 1,0600 %	2	2	29/08/2 025	15/10/20 32	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25H5095 473	BRPVSCCR0 066	6875000 0	68750	IPCA + 11,0000 %	2	3	29/08/2 025	17/01/20 33	CASHME 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25J28567 41	BRPVSCCRI 7L0	1800000 00	180000	CDI + 3,0000 %	124	ÚNICA	20/10/2 025	27/02/20 30	HAUS MITRE MOEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori

													os, Aval, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25I19186 24	BRPVSCCRI 784	8628558	8628558	IGPM + 12,0000 %	85	2	09/09/2 025	21/11/20 39	SWISS PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K1898 083	BRPVSCCRI 818	2000000 0	20000	CDI + 6,0000 %	129	1	11/11/2 025	18/11/20 30	GAFISA	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo de Conta Vinculada

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QRTZU-J3VHS-CT5NX-TCXAA>.

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K1900 381	BRPVSCCRI 826	3016475 1,3	30000	CDI + 6,0000 %	129	2	11/11/2 025	16/12/20 30	GAFISA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K0221 019	BRPVSCCRI 7P1	3100000 0	31000	CDI + 2,8500 %	126	1	25/11/2 025	25/01/20 30	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/QRTZU-J3V/H5-CT5/NX-TCXAA>.

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K0221 982	BRPVSCCRI 7Q9	3000000 0	30000	CDI + 2,8400 %	126	2	25/11/2 025	25/01/20 30	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K0222 219	BRPVSCCRI 7R7	9000000	9000	CDI + 2,8300 %	126	3	25/11/2 025	25/01/20 30	VITACON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25L2906 901	BRPVSCCRI 8A1	1200000 00	120000	CDI + 3,0000 %	137	ÚNICA	12/12/2 025	28/11/20 30	HELBOR III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

	CAO												
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZA CAO	25J39373 56	BRPVSCCRI 7U1	9500000	9500	CDI + 5,0000 %	123	1	02/01/2 026	21/12/20 29	BRAVA COLLECTI ON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZA CAO	25K2509 891	BRPVSCCRI 7V9	6000000	6000	CDI + 5,0000 %	123	2	02/01/2 026	24/12/20 29	BRAVA COLLECTI ON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/QRTZU-J3V/H5-CT5/NX-TCXAA>.

CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K2510 029	BRPVSCCRI 7W7	6000000	6000	CDI + 5,0000 %	123	3	02/01/2 026	26/12/20 29	BRAVA COLLECTI ON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25K2510 277	BRPVSCCRI 7X5	6000000	6000	CDI + 5,0000 %	123	4	02/01/2 026	27/12/20 29	BRAVA COLLECTI ON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZA	25K2512 181	BRPVSCCRI 7Y3	6000000	6000	CDI + 5,0000 %	123	5	02/01/2 026	28/12/20 29	BRAVA COLLECTI ON	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel,

	CAO												Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26A2778151	BRPVSCCRI8L8	72000000	72000	CDI + 3,5000 %	142	ÚNICA	16/01/2026	30/01/2031	TOLEDO FERRARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0013804	BRPVSCCRI8Q7	32000000	32000000	IPCA + 8,3300 %	133	1	26/03/2026	15/03/2038	CASHME VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0013805	BRPVSCCRI8R5	50000000	50000000	IPCA + 12,0000 %	133	2	26/03/2026	15/03/2039	CASHME VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0013806	BRPVSCCRI8S3	30000000	30000000	IPCA + 12,0000 %	133	3	26/03/2026	15/03/2039	CASHME VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

DE B	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PVSC11	BRPVSCDBS 009	1750000 00	175000	CDI + 4,4400 %	1	ÚNI CA	19/02/2 026	30/06/20 37	PROVINCI A	Adimplente	N/A
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0433 584	BRPVSCCRI 8T1	2433000 0	24330	IPCA + 11,0000 %	144	1	05/03/2 026	23/02/20 38	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobriga ção, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0434 162	BRPVSCCRI 8U9	2000000	2000	IPCA + 11,0000 %	144	2	05/03/2 026	24/02/20 38	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobriga ção, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de

													Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0434290	BRPVSCCRI8V7	3000000	3000	IPCA + 11,0000 %	144	3	05/03/2026	25/02/2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0434465		2600000	2600	IPCA + 11,0000 %	144	4	05/03/2026	26/02/2038	THCM	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária

													de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C3050 294	BRPVSCCRI 917	2000000 00	200000	CDI + 0,9000 %	148	ÚNICA	11/03/2 026	20/03/20 29	MRV INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditori os, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C3684 018	BRPVSCCRI 8X3	1500000 00	150000	IPCA + 9,4000 %	151	1	23/03/2 026	20/07/20 45	ANDBAN K CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C3684 816	BRPVSCCRI 8Y1	1050000 00	105000	IPCA + 10,8200 %	151	2	23/03/2 026	22/07/20 47	ANDBAN K CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZA	26C3684 967	BRPVSCCRI 8Z8	4500000 0	45000	IPCA + 14,2200 %	151	3	23/03/2 026	22/07/20 47	ANDBAN K CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

	CAO												
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C3685 439	BRPVSCCRI 909	1000	1	IPCA + 14,2200 %	151	4	23/03/2026	22/07/2048	ANDBANK CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C4342 294	BRPVSCCRI 933	1000000 00	100000	CDI + 3,0000 %	154	ÚNICA	23/03/2026	30/03/2027	HELBOR	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

Anexo

Cronograma de Obras

Cronograma de Obras				
Mês	Previsto Mês (%)	Previsto Acum (%)	Previsto Mês (R\$)	Previsto Acum (R\$)
Acumulado	-	22,45%	-	7.215.844,99
mai/25	1,81%	24,26%	581.767,46	7.797.612,45
jun/25	6,32%	30,58%	2.031.364,83	9.828.977,27
jul/25	7,12%	37,70%	2.288.499,61	12.117.476,89
ago/25	10,23%	47,93%	3.288.111,10	15.405.587,99
set/25	10,33%	58,26%	3.320.252,95	18.725.840,94
out/25	7,40%	65,66%	2.378.496,79	21.104.337,73
nov/25	7,60%	73,26%	2.442.780,49	23.547.118,22
dez/25	7,50%	80,76%	2.410.638,64	25.957.756,86
jan/26	7,45%	88,21%	2.394.567,71	28.352.324,57
fev/26	5,80%	94,01%	1.864.227,21	30.216.551,78
mar/26	3,99%	98,00%	1.282.459,76	31.499.011,54
abr/26	2,00%	100,0000%	642.836,97	32.141.848,51
Total	0,00%	100,00%	24.926.003,52	32.141.848,51

Anexo
Formulário B3
2ª Série

Razão Social da Emissora Companhia Província de Securitização				CNPJ da Emissora 04.200.649/0001-07	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 105ª		Série 2ª Série
Data de emissão 31 de março de 2026		Data de vencimento 28 de junho de 2035	Quantidade 3.500	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 3.500.000,00
Instituição Custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA			Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização
Lastro Nota Comercial		Razão Social da Devedora / Cedente GUESTIER ALTOS DA BOA VISTA SPE LTDA.			CNPJ da Devedora / Cedente 46.853.444/0001-70
Devedor é cia aberta? Não		Devedor é EGEM ou EFRF? Não		Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora	Devedor divulgou DF? Não
Regime Fiduciário Sim		Previsão de revolvência Não		Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 3.500.000,00	
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) IPCA		Taxa de juros 12,00%		Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias Úteis

Incorporação de juros? Não		Dia de pgto de juros Periodicidade de juros -Conforme Cronograma de Pagamentos		Carência p/ pgto de juros - a partir de Não		Periodicidade de amortização No Vencimento	
Dia de pgto da amortização No Vencimento		Carência p/ pgto de amortização - a partir de N/A		Base para amortização Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal		Segue caderno de fórmulas B3? Sim	
Garantia Fidejussória? Sim		Razão Social do Garantidor GUESTIER PARTICIPAÇÕES LTDA JOSÉ MIGUEL LUPI ALVES CAETANO				CNPJ do Garantidor 27.679.640/0001-26 234.974.728-08	
Garantia Real? Sim		Razão Social do Garantidor GUESTIER BAURU PARTICIPAÇÕES 4 SPE LTDA GUESTIER ALTOS DA BOA VISTA SPE LTDA				CNPJ do Garantidor 43.873.803/0001-63 46.853.444/0001-70	
Descrição da garantia (i) Aval, (ii) AFP; (iii) AFI; (iv) CF; e (v) Fundos.							
Admite resgate? Sim		Resgate a partir de A qualquer tempo		Fórmula de resgate Não			
Admite amortex? Sim		Amortex a partir de Data de emissão A qualquer tempo		Fórmula de amortex Não			
Admite recompra? Não		Recompra a partir de n/a		Cláusula de vcto antecipado? Sim		Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim	
Tipo de oferta Pública		Rito da Oferta Registro Automático		Público da oferta Profissional		Bookbuilding n/a	
						Distribuição parcial Sim	

Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização À vista em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? n/a	Data de início de negociação Após a divulgação do anúncio de início
Título sustentável n/a	Certificado por n/a	Data da verificação n/a	Guia de padronização n/a	Rating n/a



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QRTZU-J3VH5-CT5NX-TCXAA

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

Rafael Toni (CPF 383.115.638-70)

Andrey Atie Abdalla Hallak (CPF 470.229.748-10)

Daniele Marques Nunes (CPF 007.794.500-00)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QRTZU-J3VH5-CT5NX-TCXAA>

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

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