

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM CLASSE ÚNICA DA 85ª EMISSÃO DA**



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

CELEBRADO ENTRE

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA SWISS PARK CAIEIRAS INCORPORADORA SPE LTDA.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Classe Única da 85ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Swiss Park Caieiras Incorporadora 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, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Província**”); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, 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:

“Alienação Fiduciária”	A alienação fiduciária do pagamento do saldo do preço de aquisição de cada uma das Unidades, constituída por cada Devedor em favor da Cedente, nos termos do respectivo Contrato de Venda e Compra de cada uma das Unidades.
“Afiliações”	É qualquer sociedade que seja controlada pelo(s) Garantidor(es), ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador do(s) Garantidor(es).
“Agente de Monitoramento”	A Planetaserv Assessoria Financeira Ltda. , inscrita no CNPJ sob o n.º 12.621.628/0001-93, contratada para monitoramento dos Contratos de Créditos Imobiliários, do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e verificação da elegibilidade dos Contratos de Créditos Imobiliários e obrigações de recompra ou substituição dos Créditos Imobiliários.
“Agente Fiduciário”	A Vórtx .

“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início da 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”	Uma assembleia especial de investidores Titulares dos CRI.
“Ato Societário (Província)”	A ata de reunião do conselho de administração da Província, por meio da qual se aprovou a emissão dos CRI, conforme indicado neste instrumento.
“Ato Societário (Swiss Park)”	A ata de Reunião de Sócios da Swiss Park, por meio da qual se aprovou a realização da Operação e constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
“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 Contrato de Cessão como “Atos Societários”.
“Atualização Monetária”	A variação acumulada positiva e negativa do IPCA.
“Auditor Independente”	Significa a BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP: 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 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.
“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, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º

	09.346.601/0001-25.
“Banco Liquidante”	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Banco Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
“Boletim de Subscrição”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo “Modelo de Boletim de Subscrição” .
“Cascata de Pagamentos”	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados e verificados em cada Data de Verificação, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Pagamento das Despesas da Operação em aberto, se aplicável; (ii) Pagamento de parcela(s) de remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável, dos CRI; (iii) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; (iv) Pagamento da parcela mensal de remuneração dos CRI, se aplicável; (v) Pagamento de parcela de amortização ordinária dos CRI, se aplicável; (vi) Pagamento da amortização extraordinária dos CRI, da seguinte maneira: <ul style="list-style-type: none"> (a) Caso, na Data de Verificação, seja observado pela Securitizadora e/ou pelo Agente de Monitoramento que a Razão de Garantia é superior a 110% (cento e dez por cento) (inclusive): <ul style="list-style-type: none"> (1) Equivalente a 90% (noventa por cento) do Recebimento Realizado;

	<p>(2) Equivalente a 100% (cem por cento) do Recurso Utilização Necessária Fundo Liquidez;</p> <p>(3) Equivalente a 90% (noventa por cento) do Recebimento Antecipado;</p> <p>(4) Equivalente a 90% (noventa por cento) do Recebimento Recuperado;</p> <p>(5) Equivalente a 90% (noventa por cento) do excedente do Fundo de Liquidez (trimestralmente);</p> <p>(b) Caso, na Data de Verificação, seja observado pela Securitizadora e/ou pelo Agente de Monitoramento que a Razão de Garantia é inferior a 110% (cento e dez por cento):</p> <p>(1) Equivalente a 100% (cem por cento) do Recebimento Realizado, em montante suficiente para reenquadramento da Razão de Garantia Mínima;</p> <p>(2) Equivalente a 100% (cem por cento) do Recurso Utilização Necessária Fundo Liquidez, em montante suficiente para reenquadramento da Razão de Garantia Mínima;</p> <p>(3) Equivalente a 100% (cem por cento) do Recebimento Antecipado, em montante suficiente para reenquadramento da Razão de Garantia Mínima;</p> <p>(4) Equivalente a 100% (cem por cento) do Recebimento Recuperado, em montante suficiente para reenquadramento da Razão de Garantia Mínima;</p> <p>(5) Equivalente a 100% (cem por cento) do excedente do Fundo de Liquidez (trimestralmente), em montante suficiente para</p>
--	---

	<p>reenquadramento da Razão de Garantia Mínima;</p> <p>(vii) Resgate antecipado dos CRI, nas hipóteses previstas neste instrumento e no Termo de Securitização, inclusive o reenquadramento da Razão de Garantia;</p> <p>(viii) Recomposição do Fundo de Liquidez, se aplicável, até o limite de 2 (duas) PMTs;</p> <p>(ix) Os Recursos Excedentes serão liberados à Cedente, mediante depósito na Conta da Cedente.</p>
“CCI (Swiss Park)”	As Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas pela Swiss Park, com garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931, para representação dos Créditos Imobiliários, nos termos dos respectivos CVC e das respectivas Escrituras de Emissão de CCI.
“Cedente” ou “Swiss Park”	A Swiss Park Caieiras Incorporadora SPE Ltda. , sociedade empresária limitada com sede na Rua Carlos Pavarini, n.º 160, Parque das Indústrias, CEP 17.519-680, Marília, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.561.477/0001-07.
“Cessão de Crédito”	A cessão dos Créditos Imobiliários formalizada por meio da celebração do Contrato de Cessão e de cada Termo de Adesão.
“CETIP21”	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda e Planejamento.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código ANBIMA”:	significa o <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> , vigente na presente data.
“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”	Significa o <i>“Código de Ofertas Públicas”</i> , publicado pela ANBIMA e em vigor desde 1º de fevereiro de 2024.

“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 “85EPROVINCIA” .
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Condições Precedentes – Contrato de Cessão”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada liberação possa ocorrer, na forma de cada Contrato de Cessão.
“Condições Precedentes – Termo de Adesão”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada pagamento do respectivo Valor da Cessão possa ocorrer, na forma de cada Termo de Adesão.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 99872-7, agência n.º 6327, do Banco Itaú Unibanco (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
“Conta do Cedente”	A conta corrente n.º 1540-7, agência n.º 3389-8, do Banco Bradesco (banco n.º 237).
“Contrato de Cessão”	O <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Swiss Park, enquanto Cedente, a Securitizadora, enquanto cessionária e os Garantidores, por meio do qual a Swiss Park cede os Créditos Imobiliários – Iniciais para a Securitizadora.
“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.
“Coobrigação”	A garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários - Iniciais”	A totalidade dos direitos creditórios oriundos dos respectivos CVC, que compreendem o pagamento do preço de aquisição do Empreendimento - Swiss Park pelo respectivo Adquirente, na forma e prazos estabelecidos no CVC e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice

	previsto no CVC, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios e obrigações devidos pelo Adquirente por força do CVC, 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 no CVC, e excluindo qualquer comissão de venda, devidamente descritos no Contrato de Cessão.
“Créditos Imobiliários - Subseqüentes”	A totalidade dos direitos creditórios oriundos dos respectivos CVC, que compreendem o pagamento do preço de aquisição dos Empreendimentos pelo respectivo Adquirente, na forma e prazos estabelecidos no CVC e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no CVC, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios e obrigações devidos pelo Adquirente por força do CVC, 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 no CVC, e excluindo qualquer comissão de venda, devidamente descritos nos contratos de cessão e termos de adesão a serem celebrados.
“Créditos Imobiliários”	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) Os Créditos Imobiliários - Iniciais; (ii) Os Créditos Imobiliários – Subseqüentes; e (iii) Os Novos Créditos Imobiliários, após sua devida vinculação à presente emissão dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.
“Créditos Imobiliários Elegíveis”	São os Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Créditos Imobiliários que preencham os requisitos previstos na Cláusula “Critérios de Elegibilidade” deste instrumento e do Contrato de Cessão.
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 85ª Emissão, em Classe Única, da Securitizadora.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídos aqueles que sejam detidos por: <ul style="list-style-type: none"> (i) Securitizadora, Cedente e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Cedente, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada e/ou

	<p>Pessoa Ligada (bem como respectivos cônjuges);</p> <p>(iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Cedente e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Cedente, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada e/ou Pessoa Ligada (bem como respectivos cônjuges);</p> <p>(iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Cedente, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada e/ou Pessoa Ligada (bem como respectivos cônjuges); e/ou</p> <p>(v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Cedente, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada e/ou Pessoa Ligada (bem como respectivos cônjuges).</p>
“Critérios de Elegibilidade”	São os critérios de elegibilidade a serem observados pelos Créditos Imobiliários, previstos na Cláusula “Critérios de Elegibilidade” do Contrato de Cessão.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo “Cronograma de Pagamentos” , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
“CVC”, “Contratos de Créditos Imobiliários” ou “Contratos de Venda e Compra”	É cada uma das <i>Escrituras de Venda e Compra de Terreno Urbano com Alienação Fiduciária e Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário</i> , firmadas entre a Cedente e os respectivos Devedores, tendo por objeto a compra e venda das referidas Unidades.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Atualização”	Cada data em que serão incorporados ao saldo devedor dos CRI os valores correspondentes à Atualização Monetária. A primeira Data de Atualização corresponderá à 20 de dezembro de 2024.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo “Características dos CRI” .
“Data(s) de Integralização”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“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 dos CRI.
“Data de Verificação”	Será sempre 5 (cinco) dias úteis antes de cada Data de Pagamento.
“Declaração de Veracidade e Adimplência”	Declaração a ser firmada pela Cedente, nas respectivas datas de integralização dos CRI, cujo modelo consta do Anexo <u>“Modelo de Declaração de Veracidade e Adimplência”</u> .
“Despesas da Operação”	São todas as despesas envolvidas na operação, incluindo as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Iniciais”	As despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas do Patrimônio Separado”	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Despesas Recorrentes”	As despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Devedores dos Créditos Imobiliários”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do respectivo CVC.
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: <ul style="list-style-type: none"> (i) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão 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.
“Documentos Comprobatórios”	Serão todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Créditos Imobiliários, conforme aplicável, tais como, mas não apenas, o CVC.

<p>“Documentos da Operação”</p>	<p>Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Atos Societários; (ii) Contrato de Cessão; (iii) Termos de Adesão; (iv) CVC; (v) Escrituras de Emissão de CCI; (vi) Termo de Securitização; (vii) Os documentos de divulgação da operação nos termos da Resolução CVM 160; (viii) Sumário de Securitização; (ix) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; e (x) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
<p>“Emissão”</p>	<p>É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.</p>
<p>“Empreendimento”</p>	<p>O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Swiss Park no Imóvel – Caieiras.</p>
<p>“Encargos Moratórios”</p>	<p>São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à 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) 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; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.</p>
<p>“Escritura de Emissão de CCI”</p>	<p>Significa cada <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real, sob a Forma Escritural</i>, celebrados pela Swiss Park, na qualidade de emissora de determinadas CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.</p>
<p>“Escriturador dos CRI”</p>	<p>Significa 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, n.º 3500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos</p>

	CRI
“Eventos de Recompra Compulsória”	São os eventos definidos na Cláusula “Recompra Compulsória” do Contrato de Cessão, cuja ocorrência poderá implicar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.
“Fiadores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança, conforme previstos no Contrato de Cessão.
“Fiança”	A garantia fidejussória prestada pelos Fiadores para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.
“Fundo de Liquidez”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias do Adquirente durante a vigência da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula “Fundo de Liquidez” .
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, a(s) Garantia(s) é(são): (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída diretamente em favor da Securitizadora.
“Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Fiadores; (ii) Devedores dos Créditos Imobiliários; (iii) Cedente, para os fins do Fundo de Liquidez; (iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Imóvel – Caieiras” ou “Imóvel”	O imóvel localizado na Avenida João Martins Ramos, n.º 100, Centro, cidade de Caieiras, estado de São Paulo, CEP 07700-250, Gleba UC, objeto

	da matrícula n.º 91.043 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas, Comarca de Franco da Rocha, Estado de São Paulo.
“Instituição Custodiante”	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.
“Integralização (CRI)”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: <ul style="list-style-type: none"> (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) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: <ul style="list-style-type: none"> (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

	<p>investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(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 agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
“Investimentos Permitidos”	Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, do 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-fixados 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.
“Junta”	Junta Comercial
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo “Características dos CRI” .
“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 8.666, de 21 de junho de 1993, 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, os “Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 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”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.
“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.
“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização (CRI) à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.
“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Multa Indenizatória”	A multa indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, referente ao Crédito Imobiliário afetado, que será equivalente ao valor do saldo devedor do Crédito Imobiliário, conforme o disposto na Cláusula <u>“Multa Indenizatória”</u> .
“Novos Créditos Imobiliários”	Os novos créditos imobiliários que serão objeto de possíveis Substituições dos Créditos Imobiliários, ou, aqueles que serão adquiridos pela Securitizadora até a Data Limite de Vinculação ou o atingimento do Valor Total da Emissão, os quais deverão atender aos Critérios de Elegibilidade.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Adquirente por força do CVC, do Contrato de Cessão, dos Termos de Adesão e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pelo Adquirente nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a,

	<p>penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias previstas no Termo de Securitização, incluindo incidência de tributos, além das despesas de contratação dos prestadores de serviços da Operação, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos no âmbito dos Créditos Imobiliários; e</p> <p>(iv) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado aos Créditos Imobiliários e/ou às Garantias.</p>
<p>“Oferta”</p>	<p>A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Securitizadora; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.</p>
<p>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</p>	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(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;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(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.</p>
<p>“Operação”</p>	<p>A presente operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, a constituição das</p>

	Garantias 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.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: <ul style="list-style-type: none"> (i) Uma pessoa jurídica, qualquer outra pessoa que: <ul style="list-style-type: none"> (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 (iv) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“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, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante, e será composto por: <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantia(s); (iv) Conta Centralizadora;

	<p>(v) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores do Fundo de Liquidez; e</p> <p>(vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.</p>
“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 da Cedente, 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”	A parcela de pagamento de amortização programada e remuneração dos CRI, na respectiva data de pagamento, conforme prevista no Termo de Securitização.
“Preço da Cessão - Inicial”	Os valores a serem pagos pela Securitizadora à Swiss Park em contraprestação à cessão dos Créditos Imobiliários - Iniciais da Operação, no âmbito do Contrato de Cessão ou de cada Termo de Adesão, a ser pago nos termos da Cláusula “Preço da Cessão” do Contrato de Cessão ou em cada Termo de Adesão. Para os fins deste instrumento, este valor corresponde a R\$ 10.086.702,00 (dez milhões, oitenta e seis mil e setecentos e dois reais).
“Preço da Cessão – Subsequente”	Os valores a serem pagos pela Securitizadora à Cedente em contraprestação à cessão dos Créditos Imobiliários - Subsequentes da Operação, no âmbito do Contrato de Cessão ou de cada Termo de Adesão, a ser pago nos termos da Cláusula “Preço da Cessão” do Contrato de Cessão ou em cada Termo de Adesão.
“Preço da Cessão Total”	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> (i) O Preço da Cessão – Inicial; e (ii) O Preço da Cessão – Subsequente.
“Preço de Integralização”	Na primeira Data de Integralização (CRI), os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, e nas Datas de Integralização (CRI) subsequentes, os CRI serão integralizados 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, até a respectiva Data de Integralização (CRI).
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio a ser pago pela Cedente em caso de Recompra Facultativa total, a título de <i>break funding fee</i> , o qual será calculado sobre o montante efetivamente resgatado, e pago por meio da B3, a ser calculado na forma do Anexo “Fórmulas” deste instrumento.
“Procedimento de Verificação”	O procedimento de verificação a ser realizado, a partir de 15 de janeiro de 2025 pela Securitizadora, em conjunto com o Agente de Monitoramento, para verificação do recebimento dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e para o cálculo de: (i) Recebimento Esperado, (ii) Recebimento Realizado, (iii) Recebimento Antecipado, (iv) Recebimento Recuperado, (v) Créditos Imobiliários Elegíveis, (vi) Razão de Garantia, e (vii) Recebimento destinado ao CRI;
“Razão de Garantia”	A razão entre: (i) o valor presente dos Créditos Imobiliários Elegíveis com taxa de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano; e (ii) o saldo devedor dos CRI, e cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo “Fórmulas” .
“Razão de Garantia Mínima”	O percentual de 110% (cento e dez por cento) equivalente à Razão de Garantia mínima a ser mantida.
“Recebimento Esperado”	O somatório do valor das parcelas dos Créditos Imobiliários vincendas no mês anterior à cada Data de Verificação.
“Recebimento Realizado”	O somatório do valor das parcelas dos Créditos Imobiliários vincendas e pagas no mês anterior à cada Data de Verificação. Ou seja, não considera (i) Recebimento Antecipado; e (ii) Recebimento Recuperado.
“Recebimento Antecipado”	O somatório do valor das parcelas dos Créditos Imobiliários pagas no mês anterior à cada Data de Verificação, mas com vencimento original em mês posterior. Ou seja, parcela adiantada (paga anterior ao mês de vencimento).
“Recebimento Recuperado”	O somatório do valor das parcelas dos Créditos Imobiliários pagas no mês anterior à cada Data de Verificação, mas com vencimento original em mês anterior. Ou seja, parcela atrasada (paga posterior ao mês de vencimento).
“Recebimento Destinado ao CRI”	O montante correspondente a 90% (noventa por cento) do Recebimento Esperado.
“Recurso Utilização”	A diferença positiva entre o Recebimento Destinado ao CRI e o

“Necessária Fundo Liquidez”	Recebimento Realizado.
“Recompra Compulsória”	A obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários atribuída à Cedente nas hipóteses de Eventos de Recompra Compulsória, nos termos da Cláusula “Recompra Compulsória” deste instrumento.
“Recompra Facultativa”	A faculdade de recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários atribuída à Cedente, nos termos da Cláusula “Recompra Facultativa” deste instrumento.
“Regime de Afetação”	O regime de afetação ao qual o(s) Empreendimento(s) está(ão) ou estará(ão) submetido(s), nos termos da Lei 4.591.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, 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.
“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.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Venda e Compra, Razão de Garantia, Créditos Imobiliários Elegíveis e demais informações previstas no Contrato de Cessão.
“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.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.

“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 194”	A Resolução da CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023.
“Retenções”	São, os valores necessários para: (i) pagamento das Despesas Iniciais; (ii) constituição do Fundo de Liquidez, os quais serão descontados, por conta e ordem da Cedente, do respectivo Preço da Cessão Inicial.
“RGI”	Cartório de Registro de Imóveis
“RTD”	Cartório de Registro de Títulos e Documentos
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Província .
“Substituição dos Créditos Imobiliários”	A possibilidade de substituição dos Créditos Imobiliários caso ocorra o desenquadramento dos Critérios de Elegibilidade, conforme descrito na Cláusula <u>“Procedimento de Substituição dos Créditos Imobiliários”</u> .
“Sumário de Securitização”	Documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.
“Termos de Adesão”	Cada <i>Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> que vier a ser celebrado, por meio do qual a Cedente adere ao Contrato de Cessão.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	São os investidores profissionais, conforme artigo 11 da Resolução CVM 30, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, nos termos do Termo de Securitização.
“Unidades”	São as futuras unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s), as quais serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Créditos Imobiliários. Esta definição engloba todas as unidades dos Empreendimentos e correspondentes ao(s) Imóvel(is) e devidamente listadas no Contrato de Cessão e cada Termo de Adesão, que: (i) estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); (ii) que venham a integrar o estoque após distrato de Contratos de Créditos Imobiliários já celebrados e vigentes; e (iii) que estão atualmente

	disponíveis para venda.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Valor do Fundo de Liquidez”	O valor necessário para constituição e mínimo do Fundo de Liquidez, equivalente a 2 (duas) PMT (dos meses subsequentes), correspondente ao valor mínimo a ser mantido
“Valor de Recompra”	O valor correspondente ao valor presente dos Créditos Imobiliários pela taxa de 11% (onze por cento) ao ano, objeto de Recompra Compulsória ou de Recompra Facultativa, conforme o caso, acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado no caso de Recompra Facultativa total, que será aplicável única e exclusivamente nas hipóteses expressamente estabelecidas no Contrato de Cessão e de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva recompra.

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 Contrato de Cessão.

Seção Cláusulas

Capítulo Aprovação e Emissão

1.1. Aprovação Societária. A Emissão dos CRI foi aprovada de forma genérica pela diretoria da Emissora, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme a assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 20 de dezembro de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 6 de março de 2023, sob n.º 97.212/23-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º do estatuto social da Emissora, um limite global de emissões de Certificados de Recebíveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio no montante total de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), sendo que os referidos certificados 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.

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 - Iniciais, representados pelas respectivas CCI, aos CRI, conforme as características descritas na cláusula 3.1. abaixo.

2.1.1. Vinculação de Novos Créditos Imobiliários à presente Emissão. A Emissora poderá, observado o decurso do prazo de até 6 (seis) meses da Data de Emissão dos CRI Iniciais (“**Data Limite de Vinculação**”) ou o atingimento do Valor Total da Emissão, adquirir os Créditos Imobiliários – Subsequentes, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade, e vinculá-los à presente Emissão, sem a necessidade da emissão de uma nova série, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização (conforme modelo previsto no Anexo “Modelo de Aditamento ao Termo de Securitização”), que terá como objeto a alteração: (i) do Anexo “Características dos Créditos Imobiliários”, para incluir os Créditos Imobiliários – Subsequentes, respectivamente vinculados à presente Emissão; (ii) do valor da Emissão, limitado ao Valor Total da Emissão; e (iii) das demais características dos Créditos Imobiliários - Subsequentes, conforme aplicável.

2.2. Verificação dos Critérios de Elegibilidade. A seleção dos Créditos Imobiliários pela Cedente deve observar sempre os Critérios de Elegibilidade.

2.2.1. Os Critérios de Elegibilidade tratados na Cláusula 2.5. do Contrato de Cessão devem ser verificados pelo Agente de Monitoramento e confirmados pela Emissora.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários – Iniciais, representados pelas respectivas CCI, foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e a titularidade dos Créditos Imobiliários – Subsequentes, representados pelas respectivas CCI, serão adquiridos pela Emissora através da celebração de aditamento ao Contrato de Cessão ou de novo contrato de cessão, conforme o caso, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Contrato de Cessão.

2.3.1. Nos termos do artigo 22, §6º da Lei nº 14.430, a Securitizadora poderá adquirir novos direitos creditórios para lastrear a Emissão dos CRI, conforme chamadas de capital feitas de acordo com o cronograma esperado para a aquisição dos direitos creditórios, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade, por meio da celebração de Termos de Adesão e aditamentos a este instrumento, a serem formalizados de forma concomitante.

2.3.2. Após a vinculação dos novos direitos creditórios à Emissão, estes passarão a integrar automaticamente o conceito de “Créditos Imobiliários”, se submetendo, deste modo, a todos os termos e condições previstos neste instrumento.

2.3.3. A cada vinculação de novos direitos creditórios à presente Emissão, os Créditos Imobiliários - Subsequentes passarão a ter o valor nominal informado nos respectivos Termos de Adesão, sendo certo que em nenhuma hipótese o valor total dos Créditos Imobiliários poderá ser inferior ao valor do saldo devedor dos CRI.

2.4. Revolvência. Caso, a qualquer momento, um ou mais Créditos Imobiliários deixarem de atender aos Critérios de Elegibilidade, a Securitizadora deverá notificar a respectiva Cedente a respeito do desenquadramento dos respectivos Créditos Imobiliários, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do conhecimento do referido desenquadramento, de modo que a Swiss Park se obrigou a celebrar o termo de substituição, conforme modelo constante no Anexo “Modelo do Termo de Substituição” do Contrato de Cessão, por meio do qual irá: (i) apresentar Novos Créditos Imobiliários em substituição aos Créditos Imobiliários, sendo que a respectiva relação de créditos deverá ser encaminhada pela Cedente à Securitizadora, acompanhada de relatório de auditoria jurídica e financeira, a ser contratado pela Cedente, as suas expensas, atestando o atendimento aos Critérios de Elegibilidade, a possibilidade de cessão dos créditos substitutos e a correta formalização dos respectivos contratos; ou (ii) realizar a Recompra Compulsória dos respectivos Créditos Imobiliários.

2.4.1. Sem prejuízo da obrigação prevista na Cláusula 2.4, acima, na hipótese de Substituição dos Créditos Imobiliários, a Swiss Park se comprometeu, nos termos do Contrato de Cessão, a celebrar, trimestralmente, instrumento de aditamento ao Contrato de Cessão, conforme modelo constante no Anexo “Modelo de Aditamento ao Contrato de Cessão” do Contrato de Cessão, formalizando a entrega dos Novos Créditos Imobiliários que serão dados em substituição.

2.4.2. Adicionalmente aos Critérios de Elegibilidade, os Novos Créditos Imobiliários objeto da Substituição dos Créditos Imobiliários deverão observar os seguintes requisitos:

a) O saldo devedor dos Novos Créditos Imobiliários, calculados na taxa de desconto de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, deverá ser igual ou superior ao somatório do saldo devedor dos Créditos Imobiliários substituídos, a ser verificado pela Securitizadora mediante recebimento da auditoria financeira abaixo mencionada, observado que nesta hipótese a Cedente deverá realizar o depósito da diferença na Conta Centralizadora, bem como poderá ser superior ao somatório do saldo devedor dos Créditos Imobiliários substituídos; e

b) O Agente de Monitoramento deverá enviar o resultado da auditoria jurídica e financeira dos Novos Créditos Imobiliários previamente à Securitizadora.

2.4.3. Para fins do disposto na Cláusula 2.4.2, “a”, acima, a Swiss Park se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, a complementar eventual diferença de valor entre o saldo devedor dos créditos imobiliários substituídos.

2.4.4. O valor dos Novos Créditos Imobiliários será considerado pelo valor do saldo devedor do respectivo contrato.

2.4.5. Caso a Cedente opte por realizar a Substituição de Créditos Imobiliários, esta deverá ser formalizada conforme acima disposto.

2.4.6. Na hipótese de Substituição dos Créditos Imobiliários, a Cedente, conforme o caso, a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aplicável, deverão: (i) cancelar o registro da CCI representativa do Crédito Imobiliário objeto da Substituição dos Créditos Imobiliários, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3; (ii) realizar a transferência das cédulas de crédito imobiliário representativa dos Novos Créditos Imobiliários junto à B3 para a Securitizadora; (iii) aditar o Contrato de Cessão para prever a cessão dos Novos Créditos Imobiliários; e (iv) vincular os Novos Créditos Imobiliários aos CRI, por meio de aditamento a este Termo de Securitização. Adicionalmente, a Cedente se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, a providenciar o registro do aditamento ao referido contrato, dentro dos prazos previstos no instrumento.

2.4.7. Todo e qualquer custo ou despesa proveniente da Substituição dos Créditos Imobiliários, seja por conta de aditamentos aos Documentos da Operação ou registro de novos instrumentos, serão arcados única e exclusivamente pela Cedente.

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

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 os ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento e de seus aditamentos, 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.

2.7. 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 Securizadora 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 Contrato de Cessão, 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 Cedente e/ou dos Devedores dos Créditos Imobiliários, caberão à Securizadora, 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 Securizadora 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. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nos Adquirentes.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo “Características dos Créditos Imobiliários” ao presente instrumento.

2.10.1. O valor total dos créditos da Emissão poderá ser de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser alcançado mediante a aquisição dos Créditos Imobiliários – Subsequentes pela Emissora.

2.10.2. Conforme verificado pela Emissora, na Data de Emissão, no momento de sua cessão à Securizadora, os Créditos Imobiliários - Iniciais cumprem os Critérios de Elegibilidade.

2.11. Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela Securizadora. Os Créditos Imobiliários decorrem das respectivas CCI, os quais se consideram performados no momento de cada aquisição pela Emissora.

2.12. Destinação dos Recursos. Os recursos captados com a integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para o pagamento do Preço da Cessão Total à Cedente, conforme aplicável, com a finalidade de adquirir as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários. Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários representam direitos creditórios imobiliários por origem, oriundos dos CVC, nos termos da Resolução CVM 60, e das demais leis e regulamentações aplicáveis.

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	85ª
Série	Classe Única.
Quantidade de CRI	Serão emitidos 50.000.000 (cinquenta milhões) CRI, sendo que na Data de Emissão, foram emitidos 10.086.702 (dez milhões, oitenta e seis mil e setecentos e dois).
Valor de Emissão	O valor total da Emissão é de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão.
Data de Emissão dos CRI Iniciais	13 de novembro de 2024.
Prazo da Emissão	5486 (cinco mil quatrocentos e oitenta e seis) dias.
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados mensalmente pela variação positiva e negativa acumulada 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	20 de janeiro de 2025.
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	20 de janeiro de 2025.
Data de Vencimento	21 de novembro de 2039
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 à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) 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; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
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 Anexo “Fatores de Risco”.
Classificação ANBIMA	<p>Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Concentração. Os CRI contam com lastro pulverizado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pelos Adquirentes.</p> <p>Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) enquadram-se nos segmentos “Loteamento: subjacentes lotes”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados dos CVC, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “e” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p>

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.

3.3. A Swiss Park declarou, no âmbito do Contrato de Cessão, estar apta a figurar como cedente, coobrigada e garantidora dos Créditos Imobiliários que serão lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada.

Capítulo Distribuição e Oferta

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

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, 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.

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

4.2.1. A Oferta será conduzida pela Securitizadora, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.2.2. A Securitizadora será a responsável pelo registro da Oferta na ANBIMA para fins de composição da base de dados, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas”, editadas pela Anbima, vigentes a partir do dia 1º de fevereiro de 2024, nos termos do artigo 19 do Código Anbima de Ofertas Públicas.

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 com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; 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, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do anúncio de início de Oferta dos CRI pela Securitizadora, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.4.1. A Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.5. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

4.6. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pela Emissora, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

(i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou

(ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

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

4.7.1. 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.

4.7.2. 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.

4.8. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais, dado que os CRI possuem Avalistas com exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor total da Emissão, nos termos do artigo 43-A, §2º, inciso II da Resolução CVM 60 e, ainda, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do artigo 33, §10º da Resolução CVM 60.

4.9. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pela Emissora (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Capítulo Subscrição e Integralização

- 5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição.
- 5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, de forma parcelada, conforme disposições do Boletim de Subscrição.
- 5.2.1. A Integralização dos CRI devem observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.
- 5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.
- 5.4. Ágio ou Deságio. Não será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

Capítulo Remuneração

- 6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização dos CRI e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).
- 6.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, a partir data da primeira Data de Integralização, pela variação positiva e negativa acumulada do IPCA, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculada de forma pro rata temporis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, aplicado mensalmente, (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”) será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

Onde:

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

Excepcionalmente, para a primeira Data de Atualização, qual seja, do mês subsequente à novembro, o valor nominal unitário dos CRI será atualizado observada as seguintes definições:

NI_k = Número-Índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da primeira Data de Atualização, ou seja, a título de exemplificação, se a primeira Data de Atualização for no dia 10 de janeiro de 2025, será utilizado o IPCA referente ao mês de novembro de 2024, divulgado no mês de dezembro de 2024;

NI_{k-1} = referência ao mês imediatamente anterior ao mês “NI_k”;

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

dct = número de dias corridos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento, sendo “dct” um número inteiro.

Sendo que:

- a) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- b) No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA divulgada pela ANBIMA (ou) último conhecido,

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

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

formalidade.

6.2.3. A Atualização Monetária apurada nos termos da cláusula 6.2 acima será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, se for o caso), em cada Data de Atualização do CRI.

6.3. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula abaixo.

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, conforme definido na cláusula 6.3.2 abaixo, equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano (“**Juros Remuneratórios**”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$J = \text{VNa} \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

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

VNa = conforme definido acima;

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

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

Onde:

Spread = Corresponde a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano; e

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

dct = número de dias corridos entre a última Data de Pagamento de Juros Remuneratórios e a próxima Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, sendo “dct” um número inteiro. Para o primeiro, “dct” será igual a 30 dias.

6.3.1. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a primeira data de integralização dos CRI (inclusive), e a respectiva primeira Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (exclusive). Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, amortização ou incorporação de juros, se houver, o que

ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento de Juros Remuneratórios. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até a Data de Vencimento (“**Período de Capitalização**”).

6.3.2. Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI: Sem prejuízo do quanto estipulado na cláusula 3.1 abaixo, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente conforme disposto no Anexo Cronograma de Pagamentos deste Termo de Securitização (cada uma, uma “Data de Pagamento de Juros Remuneratórios”).

Capítulo **Cascata de Pagamentos**

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

- (i) Pagamento das Despesas da Operação em aberto, se aplicável;
- (ii) Pagamento de parcela(s) de remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável, dos CRI;
- (iii) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável, dos CRI;
- (iv) Pagamento da parcela mensal de remuneração dos CRI, se aplicável;
- (v) Pagamento de parcela de amortização ordinária dos CRI, se aplicável;
- (vi) Pagamento da amortização extraordinária dos CRI, da seguinte maneira:
 - (a) Caso, na Data de Verificação, seja observado pela Securitizadora e/ou pelo Agente de Monitoramento que a Razão de Garantia é superior a 110% (cento e dez por cento) (inclusive):
 - (1) Equivalente a 90% (noventa por cento) do Recebimento Realizado;
 - (2) Equivalente a 100% (cem por cento) do Recurso Utilização Necessária Fundo Liquidez;
 - (3) Equivalente a 90% (noventa por cento) do Recebimento Antecipado;
 - (4) Equivalente a 90% (noventa por cento) do Recebimento Recuperado;
 - (5) Equivalente a 90% (noventa por cento) do excedente do Fundo de Liquidez (trimestralmente);

- (b) Caso, na Data de Verificação, seja observado pela Securitizadora e/ou pelo Agente de Monitoramento que a Razão de Garantia é inferior a 110% (cento e dez por cento):
- (1) Equivalente a 100% (cem por cento) do Recebimento Realizado, em montante suficiente para reenquadramento da Razão de Garantia Mínima;
 - (2) Equivalente a 100% (cem por cento) do Recurso Utilização Necessária Fundo Liquidez, em montante suficiente para reenquadramento da Razão de Garantia Mínima;
 - (3) Equivalente a 100% (cem por cento) do Recebimento Antecipado, em montante suficiente para reenquadramento da Razão de Garantia Mínima;
 - (4) Equivalente a 100% (cem por cento) do Recebimento Recuperado, em montante suficiente para reenquadramento da Razão de Garantia Mínima;
 - (5) Equivalente a 100% (cem por cento) do excedente do Fundo de Liquidez (trimestralmente), em montante suficiente para reenquadramento da Razão de Garantia Mínima;
- (vii) Resgate antecipado dos CRI, nas hipóteses previstas neste instrumento e no Termo de Securitização, inclusive o reenquadramento da Razão de Garantia;
- (viii) Recomposição do Fundo de Liquidez, se aplicável, até o limite de 2 (duas) PMTs;
- (ix) Os Recursos Excedentes serão liberados à Cedente, mediante depósito na Conta da Cedente.

Capítulo Garantias

8.1. 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.

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

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

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

8.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia e/ou dos Contratos de Venda e Compra, no caso da Alienação Fiduciária, 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.

8.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os registros e arquivamentos aplicáveis, no prazo e forma estipulados no respectivo Contrato de Garantia e/ou nos Contratos de Venda e Compra, no caso da Alienação Fiduciária.

8.2.5. 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 e/ou nos Contratos de Venda e Compra, no caso da Alienação Fiduciária.

8.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, conforme alterada, 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 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.

8.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Cedente e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os prazos de cura e os procedimentos previstos neste instrumento 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:

8.2.8. 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 investidores dos CRI.

8.2.9. As Partes acordam ainda 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.

8.2.10. 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.

8.2.11. 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 Cedente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei 9.514. De outra forma, caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, haja sobejo do valor da excussão, tal excesso será revertido em favor da Cedente e/ou Garantidora, conforme o caso.

8.3. Alienação Fiduciária. Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, foi estipulada, nos Contratos de Venda e Compra, a Alienação Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. Em razão da Cessão de Créditos ora contratada, onde os Créditos Imobiliários encontram-se representados por CCI, a Securitizadora sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei 10.931, em especial a Alienação Fiduciária das Unidades.

8.3.1. Uma vez efetivada a transferência da CCI, a Securitizadora passou a figurar como proprietária fiduciária da respectiva Unidade.

8.3.2. Em caso de inadimplemento pelo respectivo Devedor inadimplente, a Cedente irá iniciar os procedimentos de execução da Alienação Fiduciária do respectivo Devedor inadimplente por período superior a 90 (noventa) dias corridos se o Crédito Imobiliário da respectiva Alienação Fiduciária não tiver sido objeto de Substituição dos Créditos Imobiliários, conforme os procedimentos previstos no respectivo Contrato de Crédito Imobiliário e na Lei 9.514. A Securitizadora autorizou a Swiss Park, nos termos do Contrato de Cessão, a realizar, em representação à Securitizadora, todos os procedimentos de intimação para a realização de eventual leilão extrajudicial de cada Unidade, sendo certo que quaisquer valores arrecadados por meio do referido procedimento deverão ser transferidos diretamente à Emissora para integrarem o Patrimônio Separado.

8.3.3. A Cedente, de forma irrevogável e irretratável, deverá encaminhar a Securitizadora, relatório mensal atualizado de todos os Créditos Imobiliários que foram objeto de excussão da Alienação Fiduciária, bem como o andamento do procedimento individual da excussão da Alienação Fiduciária, com os seguintes dados: (i) data da intimação do Devedor, (ii) data da citação do Devedor e/ou edital; (iii) data da obtenção da certidão de mora.

8.4. Fiança. Os Fiaidores constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente, pelas Obrigações Garantidas assumidas por cada um deles em cada Contrato de Cessão, observado o disposto abaixo.

8.4.1. Os Fiaidores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, informando o valor das obrigações inadimplidas nos termos dos Documentos da Operação.

8.4.2. As obrigações decorrentes do Contrato de Cessão serão cumpridas pelos Fiadores mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Cedente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Cedente.

8.4.3. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pessoas jurídicas pertencem ao mesmo grupo econômico da Cedente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

8.4.4. Os Fiadores podem ser demandados uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

8.4.5. Os Fiadores renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil.

8.4.6. Os Fiadores declaram estar devidamente autorizados a constituir a Fiança de que trata o Contrato de Cessão, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso este instrumento venha a ser executado.

8.4.7. Os Fiadores reconhecem que:

- (i) Eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Cedente não implicará novação ou alteração de suas obrigações neste instrumento e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;
- (ii) Deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos neste instrumento sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e
- (iii) Após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Cedente na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Cedente, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Securitizadora.

8.4.8. A Cedente e os Fiadores nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a este instrumento ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

8.4.9. A Cedente e os Fiadores desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Cedente e aos Fiadores quando realizadas na forma estipulada no Contrato de Cessão.

8.4.10. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Cedente e/ou dos Fiadores perante a Securitizadora.

8.4.11. Os Fiadores se obrigam a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas por cada Fiador, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento.

8.4.12. A Fiança extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Cedente, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Fiadores, na condição de coobrigados, solidariamente com a Cedente, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra a Cedente, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

8.4.13. Os cônjuges dos Fiadores pessoa natural casados em regime de comunhão parcial ou universal de bens, e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifestaram sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança prestada no âmbito da Operação, assinando os Contratos de Cessão, anuindo com todos os termos e condições que os regem, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pelas Cedentes e pelos respectivos Fiadores neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.

8.5. Fundo de Liquidez. O Fundo de Liquidez será constituído e mantido na Conta Centralizadora, por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Liquidez pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da primeira integralização dos CRI, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Liquidez.

8.5.1. Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Cedente e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação, ou sempre que o Recurso Utilização Necessária Fundo Liquidez for inferior a 90% (noventa por cento) do Recebimento Esperado.

8.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Liquidez venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Liquidez, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Créditos Imobiliários, e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Cedente que estarão obrigadas, nos termos do Contrato de Cessão, a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Liquidez.

8.5.3. A recomposição pela Cedente acima será realizada, trimestralmente, por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Cedente.

8.5.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Cedente e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Contrato de Cessão.

8.5.5. Eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Liquidez serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

8.5.6. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor do Fundo de Liquidez foi o valor da PMT. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Liquidez também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

8.5.7. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Liquidez para a Conta da Cedente, conforme o caso, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir da referida quitação.

Capítulo **Agente de Monitoramento**

9.1. Agente de Monitoramento. O Agente de Monitoramento terá a responsabilidade de acompanhamento e monitoramento dos Créditos Imobiliários, dos Contratos de Venda e Compra, do Procedimento de Verificação, da Razão de Garantia e dos Critérios de Elegibilidade nos termos dos Documentos da Operação e do Contrato de Monitoramento.

9.2. Relatório de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deverá apresentar à Securitizadora, mensalmente, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos de cada um do Contrato de Cessão, incluindo aquelas constantes do Relatório do Cedente, sendo certo que o Agente de Monitoramento terá acesso ao extrato da Conta Centralizadora, de titularidade da Securitizadora.

9.2.1. O Relatório de Monitoramento será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos do Contrato de Cessão, incluindo aquelas constantes do Relatório do Cedente e do Relatório da Securitizadora.

9.2.2. As informações do Relatório de Monitoramento devem ser enviadas por *e-mail* à Securitizadora, na forma prevista no Contrato de Cessão e nos termos do Contrato de Monitoramento.

9.2.3. A Securitizadora deverá conceder ao Agente de Monitoramento acesso livre e regular à Conta Centralizadora, exclusivamente para fins de consulta das referidas contas e para viabilizar as funções de acompanhamento e fiscalização do Agente de Monitoramento previstas no Contrato de Cessão, com possibilidade de viabilização da Cedente.

9.3. **Relatório da Cedente.** A Cedente deverá apresentar ao Agente de Monitoramento, até o 3º (terceiro) Dia Útil de cada mês, o Relatório do Cedente com as informações referentes ao mês anterior à Data de Verificação.

9.3.1. As informações do Relatório do Cedente devem ser imputadas pela Cedente no portal disponibilizado para tanto pelo Agente de Monitoramento ou encaminhadas por correio eletrônico no endereço informado pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento.

9.3.2. O Relatório do Cedente será elaborado com base em informações coletadas e verificadas pela própria Cedente, conforme o caso, no âmbito do desenvolvimento do(s) Empreendimento(s).

9.3.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas no Relatório do Cedente, no Relatório de Monitoramento, e não farão qualquer juízo de autenticidade e/ou veracidade das informações recebidas.

Capítulo **Recompra Compulsória, Recompra Facultativa e Multa Indenizatória**

10.1. **Recompra Compulsória.** Observado o disposto no Contrato de Cessão, a Cedente estará obrigada a realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra, de forma a permitir que a Securitizadora resgate a totalidade dos CRI e encerre a Operação, na ocorrência de qualquer dos eventos abaixo, observado os prazos de cura aplicáveis em cada uma das hipóteses, conforme aplicável, e observada a deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral:

- (i) Pedido pelo Cedente a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento pelo Cedente de respectiva recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação ou dissolução do Cedente;
- (iii) Insolvência, pedido de autofalência/liquidação do Cedente ou pedido de falência/liquidação formulado por terceiros em nome do Cedente, não elidido no prazo legal;
- (iv) Caso ocorra cisão, fusão, incorporação ou qualquer mudança ou transferência, a qualquer título, do controle do Cedente, direta ou indiretamente, inclusive por meio de constituição de subsidiária, exceto a alteração de Controle do Cedente que tenha por objeto outro veículo administrado pela atual administradora do Cedente ou mediante prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial;
- (v) Descumprimento, pelo Cedente, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do descumprimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de mora;

- (vi) Descumprimento, pelo Cedente, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos de cura específicos, quando aplicáveis;
- (vii) Rescisão, resilição ou qualquer forma de término de qualquer dos Documentos da Operação;
- (viii) Caso os Contratos de Venda e Compra, alguma Garantia e/ou algum Documento da Operação venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que invalidem ou deterioreem alguma Garantia;
- (ix) Caso alguma Garantia constituída no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e o Cedente não ofereça nova garantia à Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial;
- (x) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação é enganosa, imprecisa ou incorreta, de forma a causar efeito adverso materialmente relevante à Operação;
- (xi) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelo Cedente, deixaram de ser válidas ou não foram obtidas;
- (xii) Ocorrência de qualquer situação, incluindo desapropriação, parcial ou total, relacionada aos Imóveis e que impeça ou cause a interrupção ou suspensão do pagamento dos Créditos Imobiliários ou, ainda, alguma Garantia;
- (xiii) Caso o Cedente receba valores decorrentes dos Créditos Imobiliários em conta diversa à Conta Centralizadora e não os repasses dentro do prazo estabelecido neste instrumento;
- (xiv) Se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelo Cedente, e/ou por suas Afiliadas, de quaisquer outros contratos, termos ou compromissos firmados com a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI, cujo valor ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e que não seja sanado no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos ou no prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora sobre referido descumprimento, o que for maior;
- (xv) Protestos de títulos contra o Cedente e/ou suas Afiliadas, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado ou (ii) se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis contados da ciência do Cedente e/ou de suas Afiliadas;

- (xvi) Não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial em processo de execução, contra o Cedente, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (xvii) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelo Cedente, de suas obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação;
- (xviii) Caso a Securitizadora verifique, a qualquer tempo, que os Imóveis (ou respectiva cota ou fração) envolvidos na Operação foram vendidos para qualquer um que não seja uma Parte Relacionada do Cedente e/ou dos Garantidores;
- (xix) Existência contra o Cedente ou contra qualquer dos Garantidores, suas administradoras e gestoras de decisão judicial em primeira instância em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xx) Existência contra o Cedente ou contra qualquer Garantidor, suas administradoras e gestoras de decisão judicial em primeira instância decorrente de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Socioambiental;
- (xxi) Contratação de novas dívidas pelo Cedente, mediante a assunção de obrigações ou captação de recursos perante terceiros;
- (xxii) Caso as obrigações de contratação de Seguros e/ou de renovação de seguros nos CVCs descumpridas;
- (xxiii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial do Seguro contratado e tal fato não seja sanado dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da notificação da Securitizadora a esse respeito;
- (xxiv) Caso os órgãos reguladores respectivos solicitem informações sobre a Emissão, bem como apontem exigências que ocasionem a suspensão da Oferta (conforme definida dos Documentos da Operação), desde que não sanados no prazo de suspensão previsto na respectiva solicitação de informações ou no prazo legal aplicável, ocasionando a revogação da Emissão de forma definitiva; e
- (xxv) Caso não seja encaminhado à Securitizadora, anualmente, comprovação da contratação, manutenção e/ou renovação dos Seguros.

10.1.1. A Cedente e os Garantidores deverão comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer dos eventos de Recompra Compulsória no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência, sem prejuízo das obrigações da Securitizadora de notificar a Cedente, conforme o caso, sobre a existência de algum evento ensejador da Recompra Compulsória, nos termos dos incisos da Cláusula 10.1 acima. O descumprimento dessa obrigação de notificar não impedirá o

exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário.

10.1.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1., a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão decretar a realização da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação em assembleia de Titulares dos CRI, na ocorrência de eventos de Recompra Compulsória previstos nos itens “i”, “ii”, “iii”, “vii” e “viii” da Cláusula 10.1. acima.

10.1.3. Nos demais casos, mediante a ocorrência de eventos de Recompra Compulsória elencados na Cláusula 10.1 acima, a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do descumprimento ou do fim do prazo de cura, conforme aplicável, sem que a irregularidade tenha sido sanada, deverá convocar uma assembleia geral para que os titulares dos CRI deliberem sobre a eventual realização ou não da Recompra Compulsória. O quórum e regras para decretar a realização da Recompra Compulsória são aquelas estipulados neste Termo de Securitização.

10.1.4. Na ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória, a Recompra Compulsória poderá alcançar a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral. Caso, entretanto, a assembleia de Titulares dos CRI convocada para deliberação de Recompra Compulsória não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, observados os prazos e quóruns mínimos previstos neste instrumento, não haja quórum para deliberação ou os Titulares dos CRI decidam pela decretação da Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigada a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários (e, portanto, os CRI serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de assembleia constatando a decretação da Recompra Compulsória.

10.1.5. A obrigação de pagamento da Recompra Compulsória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente tem a obrigação, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de pagar à Securitizadora os valores devidos na forma do Contrato de Cessão, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Recompra Compulsória, podendo a Securitizadora, inclusive, executar ou, conforme o caso, excutir qualquer Garantia para a quitação do Valor de Recompra, desde que a Cedente não realize o pagamento do referido valor no prazo estabelecido neste instrumento para tanto.

10.1.6. Em caso de ocorrência de evento de Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de simples notificação por escrito pela Securitizadora nesse sentido, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra, desde que seja calculado conforme previsto no Contrato de Cessão.

10.1.7. O não cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória no prazo e forma ora estabelecidos ensejará o pagamento de Encargos Moratórios, enquanto perdurar a mora, sem prejuízo da imediata execução das Garantias.

10.1.8. O acompanhamento dos eventos de Recompra Compulsória que não estiverem diretamente vinculadas ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários será realizado pela Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário.

10.2. Recompra Facultativa Total. A qualquer momento será facultado à Cedente realizar a Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários de sua titularidade, desde que a Securitizadora seja notificada com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, pelo valor presente dos CRI vinculados aos Créditos Imobiliários, na data da Recompra Facultativa, com a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado.

10.2.1. Será permitida a realização de Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, nas quais será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado.

10.2.2. A Recompra Facultativa deve ocorrer, sempre, em uma data de pagamento dos CRI.

10.2.3. A Cedente deverá notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a respeito de sua intenção em realizar a Recompra Facultativa com prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência em relação à data de pagamento dos CRI na qual pretende realizar a referida Recompra Facultativa.

10.2.4. A comunicação mencionada na Cláusula acima deve informar a data na qual pretende realizar a Recompra Facultativa e solicitar que a Securitizadora calcule e informe o Valor de Recompra aplicável e, então, a Securitizadora, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data na qual a Recompra Facultativa será realizada, deverá comunicar a Cedente o Valor de Recompra a ser pago.

10.2.5. Uma vez realizada a notificação prevista na Cláusula 10.2.3., a Cedente estará obrigada a realizar a Recompra Facultativa solicitada e o não pagamento tempestivo da Recompra Facultativa solicitada será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Cedente.

10.3. Valor de Recompra. Em razão da ocorrência de (i) um evento de Recompra Compulsória; ou (ii) decisão, pela Cedente, de realizar a Recompra Facultativa, sendo certo que, nesta hipótese, será devido também o Prêmio; a Cedente ficará obrigada a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários ainda não pagos (vincendos), mediante o pagamento do respectivo Valor de Recompra, na Conta Centralizadora.

10.3.1. A Securitizadora poderá utilizar recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora para promover o pagamento de parte (ou o todo) do Valor de Recompra aplicável, ficando a Cedente, na hipótese de insuficiência dos referidos recursos, obrigada a complementar o pagamento dentro do prazo aplicável.

10.3.2. A Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento dos respectivos Créditos Imobiliários enquanto não integralmente pago o Valor de Recompra aplicável.

10.3.3. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes, que, para todos os fins de direito, a apuração do saldo devedor atualizado a fim de apurar o respectivo Valor de Recompra aplicável será realizada exclusivamente pela Securitizadora, observado ainda que incidirão os encargos, multas e demais valores

adicionais aplicáveis a que a Cedente eventualmente esteja sujeita nos termos dos Documentos da Operação.

10.3.4. Após a evidência de pagamento do respectivo Valor de Recompra, a Securitizadora deverá aplicar os recursos de acordo com a Cascata de Pagamentos, inclusive promovendo o resgate antecipado dos CRI, no montante proporcionalmente aplicável e, então, a Securitizadora deverá retroceder eventuais Créditos Imobiliários aplicáveis, no estado em que se encontrarem, à Cedente que, nessa hipótese, devem adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários, passando a ser a única e exclusiva titular dos respectivos Créditos Imobiliários.

10.4. Multa Indenizatória. A Cedente responderá pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, de modo que a Cedente pagará à Securitizadora, a Multa Indenizatória caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

- (i) Decisão judicial que envolva discussão quanto à existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários;
- (ii) A existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Cedente, pelos Devedores de Créditos Imobiliários e/ou por terceiros, judicial ou extrajudicialmente. No caso de contestação pelos Devedores de Créditos Imobiliários e/ou terceiros, a Multa Indenizatória não será devida caso tal contestação seja objeto de decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento;
- (iii) A ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida ou declarada, judicialmente por sentença transitada em julgado ou decisão que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que se mantenha o fluxo dos Créditos Imobiliários necessário ao fiel cumprimento de todas as obrigações no âmbito do CRI, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão de pagamentos, total ou parcial, dos CVCs, de modo a comprometer de forma adversa os Créditos Imobiliários, ainda que tal contestação ou reconhecimento tenha por base eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja, decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pela Cedente nos Documentos da Operação; ou
- (iv) A Recompra Compulsória não puder ser exercida, em sua plenitude, por qualquer motivo não atribuível à Securitizadora.

10.4.1. A Cedente deverá notificar a Securitizadora da ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência.

10.4.2. A obrigação de pagamento da Multa Indenizatória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente tem a obrigação, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, de pagar à Securitizadora os valores devidos na forma desta Cláusula, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do

real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória, podendo a Securitizadora, inclusive, executar ou, conforme o caso, excutir qualquer Garantia para a quitação do valor da Multa Indenizatória, desde que a Cedente não realize o pagamento do referido valor no prazo estabelecido neste instrumento para tanto.

10.5. Pagamento da Multa Indenizatória. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obrigará, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora a Multa Indenizatória, sendo certo que a Multa Indenizatória não é cumulativa com a Recompra Compulsória e o seu valor não poderá ser, em nenhuma hipótese, maior que o saldo das Obrigações Garantidas.

10.5.1. A Multa Indenizatória deverá ser paga na Conta Centralizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, a contar do envio, pela Securitizadora, de simples notificação por escrito noticiando a identificação da ocorrência de qualquer dos eventos de Multa Indenizatória.

10.5.2. Após o pagamento da Multa Indenizatória e consequente quitação das Obrigações Garantidas, os Créditos Imobiliários serão retrocedidos à Cedente, no estado em que estiverem passando esta à posição de única e exclusiva titular dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, nessa hipótese, o presente instrumento extinguir-se-á de pleno direito.

Capítulo Despesas

11.1. Responsabilidade da Cedente. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão e deste instrumento.

11.2. Pagamento das Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima e por solicitação da própria Cedente:

- (i) As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora com recursos descontados sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora;
- (ii) As Despesas Recorrentes, bem como demais Despesas da Operação, serão pagas diretamente pela Securitizadora, com o fluxo de recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e das Garantias depositado na Conta Centralizadora, sendo certo que, na sua insuficiência, serão pagas pela Cedente, observado que o pagamento pela Securitizadora de tais despesas deverá ser reembolsado pela Cedente.

11.3. Reembolso de Despesas. A Cedente se obrigou, no âmbito do Contrato de Cessão, a reembolsar o Patrimônio Separado por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, cujos recursos serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de composição do Patrimônio Separado, mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação à Cedente.

11.3.1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis corridos a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Cedente, nesse sentido, ensejará a incidência dos encargos moratórios previstos neste instrumento, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária da Cedente.

11.3.2. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios.

Capítulo **Patrimônio Separado**

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

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão 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.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.4.2. 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.

12.4.3. 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.

12.4.4. 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.

12.5. Investimentos Permitidos. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, do 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-fixados 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.

12.6. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos do presente contrato deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Titular das Notas Comerciais, 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 Emitente. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Cedente ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, a que título for.

12.7. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora 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, salvo em caso de dolo ou comprovada má-fé da Emissora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

12.8. 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.

12.8.1. 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.

12.8.2. 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.

12.8.3. 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) 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.

12.8.4. 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.

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

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

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Cessão 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 Contrato de Cessão 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.

12.10. 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 pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 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”.
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de inadimplência da Cedente, 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.

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

12.10.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da Cláusula “Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados” o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Cedente e/ou de Garantidores.

12.10.3. 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.

12.10.4. 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.

12.10.5. 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).

12.10.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens acima em caso de 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 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.10.7. 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.

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

12.10.9. 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 11.8.3. seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.11. 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 Securizadora

13.1. 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 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 pela Assembleia;
- (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 pagamento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer 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 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 Cedente 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 Cedente (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 Securizadora 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 Securizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securizadora 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.

13.2.1. 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.

13.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada abaixo:

- (i) Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (c) 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\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos 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;
 - b. pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais) por crédito, sendo que o valor não poderá ser inferior a R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) e não poderá ser superior a R\$ 7.000,00 (sete mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, 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 de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;
 - c. Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Investidores 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; e (c.2) R\$ 1.200,00 (um 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.
 - d. as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização,

pelos índices que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário;

- e. as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(c)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
 - f. as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die;
- (ii) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:
- a. referente ao registro das CCI na B3, será devida à instituição custodiante, parcela única nos valores constantes na tabela abaixo, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização do CRI:

Quantidade	Valores
De até 55 CCI	Parcela única no valor de R\$ 15.000,00
De 56 à 100 CCI	Parcela única no valor de R\$ 20.000,00
De 101 até 200 CCI	Parcela única no valor de R\$ 25.000,00

- b. referente à custódia das CCI, serão devidas, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais nos valores constantes na tabela abaixo, conforme quantidade de CCI utilizadas como lastro para o CRI, devendo o primeiro pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização do CRI e as demais na mesma data nos anos subsequentes:

Quantidade	Valores
De até 55 CCI	Parcelas anuais R\$ 8.000,00
De 56 à 100 CCI	Parcelas anuais de R\$10.000,00
De 101 até 200 CCI	Parcelas anuais de R\$13.000,00

- c. em caso de aditamento às CCI que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida parcela única no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3. O pagamento da parcela supramencionada será cobrado de maneira proporcional a quantidade de CCI alteradas, caso o aditamento não modifique a integralidade das CCI, com piso de R\$ 500,00 (quinhentos reais por evento)

- d. em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos 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 esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emitente do respectivo “Relatório de Horas”.
- e. As parcelas citadas acima 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, calculadas *pro rata die*, se necessário.
- f. As parcelas citadas nas cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento correspondentes ao regime de tributação de lucro presumido nas respectivas datas de pagamento, de tal forma que os valores serão líquidos dos referidos tributos.
- g. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- h. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Cedente ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, o qual deverá ser adiantado pela Cedente, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares da CCI.
- i. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para salvaguardar os direitos e interesses dos Titulares da CCI e da Instituição Custodiante no exercício de sua função deverão arcadas pela Cedente. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, honorários de peritos e assistentes, custas e taxas judiciais de ações propostas pela Instituição Custodiante ou decorrentes de ações intentadas contra ela no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros ainda que após o resgate das CCI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência e indenizações em ações judiciais ou arbitrais serão igualmente suportadas pela Cedente, bem

como a remuneração e as despesas reembolsáveis da Instituição Custodiante. Na hipótese da Cedente, permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, poderá a Instituição Custodiante solicitar garantia prévia dos Titulares da CCI para cobertura do risco da sucumbência e de indenizações em razão do exercício de sua função.

- j. As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das CCI enquanto a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão e até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome da Instituição Custodiante e o registro de extinção da garantia, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, assistentes e peritos, entre outros.
 - k. No caso de vencimento antecipado das CCI sem o seu resgate, as eventuais despesas e a remuneração da Instituição Custodiante deverão ser suportadas pelos Titulares da CCI e acrescidas à dívida da Cedente, decorrente das CCI.
- (iii) 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) e R\$ 73,00 (setenta e três reais) para fins de manutenção da conta corrente, 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;
- (iv) 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\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (v) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

- (vi) 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (vii) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (xi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xii) 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;
- (xiii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xiv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (xv) 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;

- (xvi) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constringências judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constringências nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (xvii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização; e
- (xviii) 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 Cedente.
- (xix) As demais despesas estão previstas no Anexo “Despesas da Operação”.

Despesas Gerais de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (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 as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Cedente;
- (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) despesas acima, de responsabilidade da Cedente, que não pagas por esta.

13.3.1. 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.

13.3.2. 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**

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

14.2. 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.

14.3. 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) 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 Cedente ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xiv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
- (xvi) 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;
- (xvii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xviii) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) 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

- (xxi) 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.

14.3.1. 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.

14.4. 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:
 - (e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

- (h) 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 Garantias e o Contrato de Cessão não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) segundo o valor na data de assinatura, de R\$ 28.805.259,60 (dezoito milhões, oitocentos e cinco mil, duzentos e cinquenta e nove reais e sessenta centavos) convencionado pelas partes os imóveis dados em garantia, por meio da Alienação Fiduciária, estas são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, sendo que não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, do(s) Imóvel(eis) Garantia; e (ii) a garantia fidejussória dos Fiaidores consiste em garantia pessoal e não um bem em garantia e, ainda, existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Fiaidores a terceiros. 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;
- (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.

14.5. 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.

14.5.1. 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.

14.5.2. 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.

14.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

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

14.5.5. 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.

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

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

14.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada abaixo:

- (i) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:
- a. Pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 15.000,00 (quinze 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;
 - b. Parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos 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;
 - c. 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;
 - d. 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;
 - e. 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;

- f. o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Cedente, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Cedente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Cedente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Cedente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de 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 Cedente, 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 de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Cedente/ou dos Garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores 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 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.6.1. 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.

14.6.2. 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. 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 financiado 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) Contratação de empresa especializada para 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 judiciárias 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 Cedente, 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.

14.6.3. 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.

14.6.4. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.6.5. 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 judiciárias 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.

14.6.6. 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

15.1. 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.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 194.

15.2. 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) A concessão de *waivers*;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. 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.

15.3.1. 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.

15.3.2. 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, no qual deverão ser observados os prazos previstos na Cláusula 11.6.1 acima.

15.3.3. 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.

15.3.4. 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.

15.3.5. 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.

15.3.6. 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.

15.3.7. 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.

15.3.8. 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.

15.3.9. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto à 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.

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

15.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.4.1. 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, conforme previsto na cláusula 11.6 acima.

15.4.2. 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.

15.5. 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.

15.5.1. 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.

15.6. 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.

15.7. 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.

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

15.9. 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 Cedente, 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.

15.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos

Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1. 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; e (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (waiver), seja em primeira convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes em segunda convocação.

15.10.2. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, deverá ser observado o previsto na cláusula 11.6 acima.

15.10.3. 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.

15.10.4. Para fins exclusivos da Assembleia, convocada para aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado sem qualquer ressalva apontada pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado, caso esta não seja instalada por falta de quórum suficiente, referidas demonstrações financeiras serão consideradas automaticamente aprovadas.

15.10.5. 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.

15.11. 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.

15.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão 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.

15.13. 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.

15.14. 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.

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

15.15.1. 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.

15.16. 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.

15.16.1. 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.

15.16.2. 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.

15.17. 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.

15.18. Consulta Formal. Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as

instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

Capítulo Término

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

16.2. 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.

16.3. 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 devolvidos para a Cedente, em até 10 (dez) Dias Úteis.

16.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar aos Titulares dos CRI os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”.

Capítulo Fatores de Risco

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

Capítulo Tributação

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

Capítulo Publicidade

19.1. 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.

19.1.1. 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.

19.2. 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

20.1. 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 2 de agosto de 2004, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

Capítulo Comunicações

21.1. 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.: Roberto Saka

Telefone: (11) 5504-1980

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / ri@provinciasecuritizadora.com.br / middle@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo, SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de cumprimento de obrigações e/ou envio de documentos)

21.2. **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 confirmação de entrega sinalizada no website da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. 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.

21.2.2. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

21.2.3. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

21.2.4. “**VX Informa**”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

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

21.3.1. 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

22.1. 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.

22.2. 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.

22.3. 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.

22.4. 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.

22.4.1. 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.

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

22.5. Nulidade, Invalidez 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.

22.6. 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.

22.7. 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;
- (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.

22.7.1. 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.

22.8. 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.

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

22.10. 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.

22.11. 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.

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

22.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Cedente 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.

22.14. 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.

22.15. 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.

22.15.1. 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.

22.15.2. 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**

23.1. 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.

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

São Paulo, SP, 12 de novembro de 2024.

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

Página de Assinaturas

Companhia Província de Securitização

Nome: Roberto Saka
Cargo: Diretor
CPF n.º: 075.594.008-33
E-mail: roberto.saka@provinciasecuritizadora.com.br

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: Renata Neves de Carvalho
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 368.104.838-02
E-mail: rnc@vortx.com.br

Anexo

Descrição dos Créditos Imobiliários

I. Créditos Imobiliários – Iniciais

ID Contrato	Nome Devedor	CPF	Logradouro	nº	Complemento	CEP	Bairro	Município	Estado	Matrícula	Cartório	CCI	Série	Empreendimento	Quadra/Lote	Data de Emissão	Data de Vencimento	Valor de emissão	Saldo Devedor	Data do saldo devedor
6268	VINICIUS AGUIAR COSTA	363.54 1.078-07	Rua Eugenio Bertti	172		07700-155	Região Central	Caieiras	SP	95.145	Franc da Rocha	628	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	A - 03	19/09/2022	15/09/2022	461.265,00	134.976,37	06/11/2024
6422	DANILO DAVI CERQUEIRA	419.60 2.698-28	Rua Darcio Armando Barichello	207		07743-450	Res San Marino - Bairro Laranjeiras	Caieiras	SP	95.146	Franc da Rocha	642	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	A - 04	24/04/2022	30/06/2022	441.210,00	335.320,94	06/11/2024
6245	ARMERINDO BERNABÉ JUNIOR	100.83 7.618-37	Alameda Agostinho Della Torre	13		07724-220	Jardim Nova Era	Caieiras	SP	95.149	Franc da Rocha	625	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	A - 07	19/08/2022	30/08/2022	461.265,00	121.869,97	06/11/2024
6259	RAFAEL GIBINI	283.63 2.988-24	Rua Luis Correia de Melo	148	Bloco 04, Apto. 34	04726-220	Vila Cruzeiro	São Paulo	SP	95.153	Franc da Rocha	629	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	A - 11	28/10/2022	30/10/2022	458.400,00	65.424,00	06/11/2024
6331	RODRIGO APARECIDO DOS SANTOS CAMPOS	373.27 0.648-69	Rua Reliquia	184	Apto. 73	02517-000	Jardim das Laranjeiras	São Paulo	SP	95.154	Franc da Rocha	633	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	A - 12	26/09/2022	15/09/2022	299.392,50	142.513,58	06/11/2024
6420	DIEGO FERREIRA GUSSON	369.26 1.768-25	Rua Miguel Calmon	64	Casa 06	07911-170	Jardim São José	Francisco Morato	SP	95.157	Franc da Rocha	640	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	A - 15	24/04/2022	30/06/2022	299.392,50	182.630,12	06/11/2024
6328	GEOVANNA CAROLINE QUARESMA GOMES	154.71 4.256-18	Rua Engenheiro Alberto Pontes	293	Apto. 12 A	30492-020	Bairro Buritis	Belo Horizonte	MG	95.177	Franc da Rocha	632	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	B - 10	26/09/2022	30/01/2022	421.155,00	275.748,84	06/11/2024
6329	ROMEUI RAIMUNDO DOS SANTOS	680.97 6.036-91	Rua Manoel João Diniz Camargos	192		32042-220	Alvorada	Contagem	MG	95.178	Franc da Rocha	639	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	B - 11	02/10/2022	28/02/2022	441.733,98	308.325,23	06/11/2024
6330	ROMEUI RAIMUNDO DOS SANTOS	680.97 6.036-91	Rua Manoel João Diniz Camargos	192		32042-220	Alvorada	Contagem	MG	95.179	Franc da Rocha	630	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	B - 12	02/10/2022	28/02/2022	588.319,15	405.731,96	06/11/2024
6348	WILIAN FORESTTO	396.48 3.948-57	Rua Antonio Maia	71		05204-110	Vila Peru	São Paulo	SP	95.189	Franc da Rocha	638	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	B - 22	31/01/2022	30/05/2022	279.815,00	74.547,25	06/11/2024
6307	ALVARO CARLOS BOLZAN DA SILVA	356.02 7.558-02	Rua Peixoto de Melo Filho	309		04432-170	Jardim São Jorge	São Paulo	SP	95.198	Franc da Rocha	637	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	C - 04	27/04/2022	30/08/2022	249.493,75	132.483,22	06/11/2024
6309	EDUARDO RODRIGUES DE LIMA	049.40 5.458-14	Rua São Vicente	230		07700-030	Região Central	Caieiras	SP	95.200	Franc da Rocha	639	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	C - 06	09/05/2022	15/05/2022	249.493,75	116.818,41	06/11/2024
6263	NILTON VENCESLAU DA SILVA JUNIOR	084.53 8.788-03	Rua Espirito Santo	352	Bloco A, Apto. 122	09530-700	Bairro Santo Antonio	São Caetano do Sul	SP	95.201	Franc da Rocha	623	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	C - 07	15/09/2022	30/09/2022	249.493,75	73.074,33	06/11/2024
6308	ANDRE RUIZ	305.57 5.438-78	Avenida Mofarrej	275	Torre A, Apto. 191	05311-000	Vila Leopoldina	São Paulo	SP	95.202	Franc da Rocha	638	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	C - 08	18/05/2022	30/05/2022	262.625,00	128.770,11	06/11/2024
6392	FABIO LUIZ MORENO CABRAL	186.27 0.588-73	Rua Japeacaba	160		02376-000	Vila Albertina	São Paulo	SP	95.210	Franc da Rocha	633	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	C - 16	29/02/2022	30/06/2022	247.993,75	176.902,08	06/11/2024
6391	TAVARES & OLIVEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	42.723. 250/00-01-08	Avenida Liberdade	97		07850-325	Bairro Centro	Franco da Rocha	SP	95.211	Franc da Rocha	639	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	C - 17	01/04/2022	30/08/2022	247.993,75	185.637,62	06/11/2024
6289	MATHEUS SERAFIM	132.58 6.277-03	Rua Italia	40	C/1	077006-40	Bairro Jardim Santo Antonio	Caieiras	SP	95.218	Franc da Rocha	628	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	D - 05	23/11/2022	15/11/2022	249.493,75	86.845,32	06/11/2024
6276	RICARDO KENJI SAITO	038.10 0.538-05	Rua Odilon Beltrame	210		07802-120	Companhia Fazenda Belém	Franco da Rocha	SP	95.224	Franc da Rocha	627	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	D - 11	20/10/2022	15/10/2022	249.493,75	79.930,31	06/11/2024
6257	RAFAEL AGUIAR DE CARVALHO	296.45 7.268-24	Rua João Alarcon	88		07704-005	Bairro Nova Caieiras	Caieiras	SP	95.225	Franc da Rocha	625	Caieiras Zurich	Swiss Park Zurich - Caieiras	D - 12	09/09/2022	30/09/2022	249.493,75	73.074,33	06/11/2024

62 81	HENRIQUE SOLER VENEGAS	939.02 5.578- 34	Rua Goiania	4 1 4		077 27- 545	Bairro Alpes de Caieiras	Caieira s	SP	95. 22 9	Franc o da Roch a	6 2 8	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D - 16	07/ 10/ 202 2	15/ 10/ 202 5	249.4 93,75	79.9 30,3 1	06/ 11/ 202 4
62 56	RICARDO EIJI HIRATSUKA	267.67 3.478- 41	Rua Jairo de Almeida Machado	6 0	Torre 01, Apto. 21	029 98- 060	Bairro Jaraguá	São Paulo	SP	95. 23 5	Franc o da Roch a	6 2 6	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D - 19	15/ 09/ 202 2	30/ 09/ 202 5	249.4 93,75	73.0 07,4 3	06/ 11/ 202 4
62 54	CAROLINA SOARES	235.59 2.818- 57	Avenida Ômega	3 1 0	Apto. 1403	064 72- 005	Bairro Melville Empresarial I e II	Baruer i	SP	95. 23 3	Franc o da Roch a	6 2 5	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D - 20	08/ 09/ 202 2	15/ 09/ 202 5	249.4 93,75	73.0 07,4 3	06/ 11/ 202 4
63 12	INDICE INDUSTRIA E COMERCIO DE CONFECOES LTDA	68.376. 243/00 01-62	Rua Antonio Castelani Filho	1 3 8		077 40- 540	Bairro Laranjeiras	Caieira s	SP	95. 23 7	Franc o da Roch a	6 3 2	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D - 24	23/ 05/ 202 3	15/ 05/ 202 6	249.4 93,75	122. 331, 68	06/ 11/ 202 4
64 43	ERIC MATHIAS	230.35 1.398- 73	Rua Bernardo José de Lorena	3 9		052 03- 200	Vila Malvina	São Paulo	SP	95. 24 6	Franc o da Roch a	6 4 3	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D - 33	08/ 08/ 202 4	15/ 11/ 202 7	249.4 93,75	215. 391, 54	06/ 11/ 202 4
64 23	REGINALDO COSTA COELHO	328.34 4.348- 32	Rua Júlio Maia	5 1	C-01	079 10- 195	Jardim Professor Morato	Francis co Morat o	SP	95. 24 9	Franc o da Roch a	6 4 3	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D - 36	24/ 04/ 202 4	30/ 08/ 202 7	253.0 75,00	198. 588, 90	06/ 11/ 202 4
62 67	TIAGO DE SOUZA PEREIRA	345.43 2.908- 60	Rua São Vicente	9 5	Casa 01	077 00- 030	Região Central	Caieira s	SP	95. 25 7	Franc o da Roch a	6 2 7	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	E - 01	06/ 09/ 202 2	30/ 01/ 202 6	431.2 52,22	135. 095, 28	06/ 11/ 202 4
63 10	SILVANA LAHR SPRENGEL LIMA	088.55 7.618- 70	Rua São Vicente	2 3 0		077 00- 030	Região Central	Caieira s	SP	95. 25 8	Franc o da Roch a	6 3 0	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	E - 06	09/ 05/ 202 3	15/ 05/ 202 6	782.6 22,50	261. 172, 35	06/ 11/ 202 4
63 19	SILVANA LAHR SPRENGEL LIMA	088.55 7.618- 70	Rua São Vicente	2 3 0		077 00- 030	Região Central	Caieira s	SP	95. 25 9	Franc o da Roch a	6 3 9	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	E - 07	09/ 08/ 202 3	30/ 12/ 202 6	631.2 55,00	380. 744, 00	06/ 11/ 202 4
64 18	ALESSANDRO DE OLIVEIRA SOUSA	260.84 3.798- 26	Rua Girassol	8 3		078 13- 140	Bairro Villa Verde	Franco da Rocha	SP	95. 19 3	Franc o da Roch a	6 4 8	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	B-26	24/ 04/ 202 4	30/ 05/ 203 9	299.3 92,50	279. 858, 46	06/ 11/ 202 4
62 91	AMABLI SANTANA CORREA SANTOS	390.73 6.588- 70	Rua Marcia Mendes	7 8	Casa 03	077 14- 120	Jardim Marcelino	Caieira s	SP	95. 23 0	Franc o da Roch a	6 2 1	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-17	21/ 12/ 202 2	15/ 12/ 203 4	249.4 93,75	227. 963, 44	06/ 11/ 202 4
62 66	ANDREIA MARQUES DA SILVA	199.93 3.938- 00	Rua Oito	2 1 0		079 51- 090	Jardim Silvia	Francis co Morat o	SP	95. 21 7	Franc o da Roch a	6 2 6	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-04	10/ 10/ 202 2	30/ 10/ 203 7	249.4 93,75	117. 891, 53	06/ 11/ 202 4
62 49	BONNA GRAZIELLA STRACCIALINI SPADACINI	218.03 7.218- 39	Rua França	2 0		077 00- 715	Bairro Região Central	Caieira s	SP	95. 23 6	Franc o da Roch a	6 4 9	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-23	30/ 08/ 202 2	30/ 08/ 203 7	249.4 93,75	225. 299, 45	06/ 11/ 202 4
63 65	EDUARDO BORGES SOUZA	191.31 2.788- 50	Rua Mandirituba	1 0 6		082 25- 080	Vila Regina	São Paulo	SP	95. 19 0	Franc o da Roch a	6 3 5	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	B-23	29/ 02/ 202 4	15/ 02/ 203 9	299.3 92,50	278. 442, 55	06/ 11/ 202 4
63 32	FREDERICO DE PAULA RODRIGUES	407.39 2.718- 30	Rua Terezinha Celia Alarcon	2 7		077 04- 165	Bairro Nova Caieiras	Caieira s	SP	95. 21 2	Franc o da Roch a	6 3 2	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	C-18	26/ 09/ 202 3	15/ 09/ 203 8	276.9 50,00	241. 175, 18	06/ 11/ 202 4
63 37	GUSTAVO BALIEIRO FELIPE	436.11 7.048- 73	Rua Caval o Marinho	8 7 4		052 23- 050	Jardim Adelfiore	São Paulo	SP	95. 20 8	Franc o da Roch a	6 3 7	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	C-14	18/ 12/ 202 3	30/ 12/ 203 8	270.7 42,50	217. 959, 63	06/ 11/ 202 4
63 01	ISNEI TEIXEIRA LOPES	077.64 4.437- 94	Rua Professor Nobil Marcacini	3 9	Casa 58	029 98- 030	Bairro Jaraguá	São Paulo	SP	95. 21 9	Franc o da Roch a	6 3 1	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-06	27/ 03/ 202 3	15/ 01/ 203 8	249.4 93,75	233. 468, 44	06/ 11/ 202 4
62 97	JOAO SERICAVA	086.25 2.758- 93	Rua Jose Nicodemo	2 5 7		078 07- 090	Vila Rosalina	Franco da Rocha	SP	95. 18 1	Franc o da Roch a	6 2 7	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	B-14	30/ 01/ 202 3	15/ 01/ 203 8	299.3 92,50	164. 325, 77	06/ 11/ 202 4
62 92	JONATAS ARRUDA DOS SANTOS	391.69 7.288- 01	Rua Pedro Da Silva	5 2		079 10- 060	Bairro Santo Antonio	Francis co Morat o	SP	95. 19 6	Franc o da Roch a	6 2 2	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	C-02	19/ 12/ 202 2	15/ 09/ 203 7	249.4 93,75	207. 318, 65	06/ 11/ 202 4
63 46	JOSE BENEDITO DA SILVA	358.77 0.418- 00	Rua Adail Jarbas Duclos	1 2 9		079 13- 100	Jardim Florida	Francis co Morat o	SP	95. 18 8	Franc o da Roch a	6 4 6	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	B-21	24/ 01/ 202 4	30/ 01/ 203 9	299.3 92,50	249. 268, 27	06/ 11/ 202 4
64 32	JOSE FERREIRA JUNIOR	293.45 9.068- 27	Rua Enéias Galvão	2 2 8		052 11- 100	Jardim Russo	São Paulo	SP	95. 24 8	Franc o da Roch a	6 4 2	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-35	27/ 05/ 202 4	30/ 05/ 203 9	257.8 50,00	161. 400, 15	06/ 11/ 202 4
62 53	MARIA BEATRIZ ZACARIAS PINTO	413.46 5.478- 58	Rua Alagoas	7 2		077 24- 020	Bairro Nova Era	Caieira s	SP	95. 23 5	Franc o da Roch a	6 2 5	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-22	08/ 09/ 202 2	30/ 09/ 203 7	272.1 75,00	248. 224, 29	06/ 11/ 202 4

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/4ZWLJ-USPSS-WTMX4-LPQ86>.

6300	MARIA LUCIA DA SILVA TONI	133.04 2.828-58	Rua Patativa	141	Casa 01	077 45-145	Bairro Laranjeiras	Caieiras	SP	95. 22	Franc o da Roch a	6 3 0	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-09	23/ 03/ 202	30/ 10/ 203	249.4 93,75	222. 441, 81	06/ 11/ 202
6350	MARILIA CANDIDA DE SOUZA ALMEIDA	429.04 1.008-14	Rua Walter Barnabé	39		077 43-070	Bairro Laranjeiras	Caieiras	SP	95. 19	Franc o da Roch a	6 3 0	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	B-24	15/ 02/ 202	15/ 02/ 203	299.3 92,50	279. 821, 32	06/ 11/ 202
6311	PAULO HENRIQUE ZEZA	222.97 1.568-20	Rua Doutor Pedro Jabur	266	Casa 01	029 18-010	Vila Pereira Cerca	São Paulo	SP	95. 25	Franc o da Roch a	6 3 1	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-38	23/ 05/ 202	30/ 05/ 203	249.4 93,75	228. 040, 43	06/ 11/ 202
6349	RAFAEL AGUIAR DE CARVALHO	296.45 7.268-24	Rua João Alarcon	88		077 04-005	Bairro Nova Caieiras	Caieiras	SP	95. 24	Franc o da Roch a	6 3 9	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-34	29/ 02/ 202	15/ 04/ 203	249.4 93,75	225. 289, 98	06/ 11/ 202
6314	RAFAEL DA CUNHA KATO	433.09 1.958-30	Avenida Prefeito Gino Dartora	1217	Bloco 03, Apto. 1-A	077 24-235	Bairro Nova Era	Caieiras	SP	95. 18	Franc o da Roch a	6 3 4	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	B-15	01/ 06/ 202	30/ 06/ 203	299.3 92,50	251. 519, 91	06/ 11/ 202
6347	RODOLFO MENDONÇA PEDROZA DA SILVA	409.29 4.438-10	Alameda dos Jacarandas	68		078 12-040	Bairro Portal das Alamedas	Franco da Rocha	SP	95. 24	Franc o da Roch a	6 3 7	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-32	15/ 02/ 202	28/ 02/ 203	249.4 93,75	226. 363, 46	06/ 11/ 202
6285	RODRIGO DOS SANTOS LIMA	327.47 9.608-54	Alameda dos Pinheiros	388		078 12-160	Bairro Portal das Alamedas	Franco da Rocha	SP	95. 25	Franc o da Roch a	6 2 5	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	E-03	31/ 10/ 202	30/ 06/ 203	299.3 92,50	239. 839, 44	06/ 11/ 202
6275	SUELI APARECIDA TOMAZ DA ROSA	146.12 6.028-03	Rua Santa Catarina	57		078 65-470	Vila Eliza	Franco da Rocha	SP	95. 19	Franc o da Roch a	6 2 5	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	C-05	23/ 11/ 202	15/ 11/ 203	249.4 93,75	230. 370, 28	06/ 11/ 202
6286	VALDECIR JOSE ARMAGNE	099.60 0.368-12	Rua Adalberto Moreira Baialuna	430		132 03-521	Parque Cidade Jardim	Jundiaí	SP	95. 25	Franc o da Roch a	6 2 6	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-37	31/ 10/ 202	15/ 07/ 203	249.4 93,75	74.3 18,7 9	06/ 11/ 202
6343	WELLINGTON SAFFIR	319.53 0.738-32	Rua Jupí	346		063 64-300	Bairro Chacara das Paineiras	Carapicuíba	SP	95. 18	Franc o da Roch a	6 3 4	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	B-17	31/ 01/ 202	30/ 01/ 203	301.7 80,00	259. 398, 25	06/ 11/ 202
6344	WELLINGTON SAFFIR	319.53 0.738-32	Rua Jupí	346		063 64-300	Bairro Chacara das Paineiras	Carapicuíba	SP	95. 18	Franc o da Roch a	6 3 4	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	B-18	31/ 01/ 202	30/ 01/ 203	301.7 80,00	262. 716, 06	06/ 11/ 202
6345	WELLINGTON SAFFIR	319.53 0.738-32	Rua Jupí	346		063 64-300	Bairro Chacara das Paineiras	Carapicuíba	SP	95. 18	Franc o da Roch a	6 3 5	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	B-19	31/ 01/ 202	30/ 01/ 203	301.7 80,00	262. 716, 06	06/ 11/ 202
6287	WILLIAN CARLOS PAIXÃO DE OLIVEIRA LOPES	343.11 2.088-12	Avenida Ministro Petrônio Portela	201	Bloco F, Apto. 22	028 02-120	Vila Amélia	São Paulo	SP	95. 25	Franc o da Roch a	6 2 7	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	E-04	17/ 11/ 202	30/ 11/ 203	299.3 92,50	147. 194, 64	06/ 11/ 202
6261	WILSON CARLOS SAMPAIO	082.76 0.298-76	Rua Dr. Ornelas	56		030 29-030	Bairro Caninde	São Paulo	SP	95. 22	Franc o da Roch a	6 2 1	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-07	30/ 08/ 202	30/ 10/ 203	249.4 93,75	155. 251, 98	06/ 11/ 202
6455	EDVAL LUIS DE BARROS	766.86 2.994-72	Rua José La Torre	156	Casa 02	077 14-540	Bairro Serpa	Caieiras	SP	95. 30	Franc o da Roch a	6 4 5	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	H-11	11/ 10/ 202	15/ 07/ 203	249.4 93,75	226. 131, 72	06/ 11/ 202
6429	HEITOR DE GOIS CARDOSO	432.24 5.458-52	Rua José Niccolini	275	Casa B	029 62-110	Vila Cavaton	São Paulo	SP	95. 19	Franc o da Roch a	6 4 9	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	C-01	27/ 05/ 202	30/ 05/ 193	379.2 30,50	357. 749, 33	06/ 11/ 202
6463	JOSE CARLOS DA MOTA	867.45 9.056-04	Rua Duque de Caxias	86B		077 15-000	Bairro Serpa	Caieiras	SP	95. 24	Franc o da Roch a	6 4 3	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	D-31	11/ 10/ 202	29/ 02/ 202	249.4 93,75	161. 959, 60	06/ 11/ 202
6460	PALOMA BARROS DE ANDRADE	403.02 8.018-80	Rua João Pinto Ferreira	66	Casa 1	052 05-100	Jardim Russo	São Paulo	SP	95. 29	Franc o da Roch a	6 4 0	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	H-09	29/ 10/ 202	15/ 02/ 202	249.4 93,75	227. 245, 60	06/ 11/ 202
6465	RAISSA BEATRIZ OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA	466.39 0.948-51	Rua Joaquim da Costa Penha	148		052 05-080	Jardim Russo	São Paulo	SP	95. 29	Franc o da Roch a	6 4 5	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	H-10	29/ 10/ 202	29/ 02/ 202	249.4 93,75	227. 245, 60	06/ 11/ 202
6462	ROSELMA COELHO DA SILVA	169.35 7.938-31	Avenida São Paulo	106		078 44-200	Parque Paulista	Franco da Rocha	SP	95. 16	Franc o da Roch a	6 4 2	Caiei ras Zuric h	Swiss Park Zurich - Caieiras	A-22	11/ 10/ 202	29/ 02/ 202	302.7 35,00	217. 954, 80	06/ 11/ 202

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/4ZWLJ-USPSS-WTMX4-LPQ86>.

II. Créditos Imobiliários – Subsequentes

[=]

Anexo
Cronograma de Pagamentos

CRI SENIOR				
Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros	Incorporação de Juros
1	20/12/2024	0,0000%	Não	Sim
2	20/01/2025	1,7000%	Sim	Não
3	20/02/2025	1,7000%	Sim	Não
4	20/03/2025	1,8000%	Sim	Não
5	22/04/2025	1,8000%	Sim	Não
6	20/05/2025	1,9000%	Sim	Não
7	20/06/2025	2,0000%	Sim	Não
8	21/07/2025	2,0000%	Sim	Não
9	20/08/2025	2,0000%	Sim	Não
10	22/09/2025	1,7000%	Sim	Não
11	20/10/2025	1,6000%	Sim	Não
12	20/11/2025	1,6000%	Sim	Não
13	22/12/2025	1,7000%	Sim	Não
14	20/01/2026	1,7000%	Sim	Não
15	20/02/2026	1,7000%	Sim	Não
16	20/03/2026	1,8000%	Sim	Não
17	20/04/2026	1,8000%	Sim	Não
18	20/05/2026	1,5000%	Sim	Não
19	22/06/2026	1,6000%	Sim	Não
20	20/07/2026	1,6000%	Sim	Não
21	20/08/2026	1,6000%	Sim	Não
22	21/09/2026	1,6000%	Sim	Não
23	20/10/2026	1,6000%	Sim	Não
24	20/11/2026	1,7000%	Sim	Não
25	21/12/2026	1,6000%	Sim	Não
26	20/01/2027	1,5000%	Sim	Não
27	22/02/2027	1,2000%	Sim	Não
28	22/03/2027	1,3000%	Sim	Não
29	20/04/2027	1,3000%	Sim	Não
30	20/05/2027	1,3000%	Sim	Não
31	21/06/2027	1,0000%	Sim	Não
32	20/07/2027	1,1000%	Sim	Não
33	20/08/2027	0,9000%	Sim	Não
34	20/09/2027	0,9000%	Sim	Não
35	20/10/2027	1,0000%	Sim	Não
36	22/11/2027	0,9000%	Sim	Não
37	20/12/2027	0,9000%	Sim	Não
38	20/01/2028	0,9000%	Sim	Não
39	21/02/2028	0,6000%	Sim	Não
40	20/03/2028	0,6000%	Sim	Não
41	20/04/2028	0,6000%	Sim	Não
42	22/05/2028	0,6000%	Sim	Não

43	20/06/2028	0,7000%	Sim	Não
44	20/07/2028	0,7000%	Sim	Não
45	21/08/2028	0,7000%	Sim	Não
46	20/09/2028	0,7000%	Sim	Não
47	20/10/2028	0,7000%	Sim	Não
48	20/11/2028	0,7000%	Sim	Não
49	20/12/2028	0,7000%	Sim	Não
50	22/01/2029	0,7000%	Sim	Não
51	20/02/2029	0,8000%	Sim	Não
52	20/03/2029	0,8000%	Sim	Não
53	20/04/2029	0,7000%	Sim	Não
54	21/05/2029	0,7000%	Sim	Não
55	20/06/2029	0,8000%	Sim	Não
56	20/07/2029	0,8000%	Sim	Não
57	20/08/2029	0,7000%	Sim	Não
58	20/09/2029	0,8000%	Sim	Não
59	22/10/2029	0,8000%	Sim	Não
60	20/11/2029	0,8000%	Sim	Não
61	20/12/2029	0,7000%	Sim	Não
62	21/01/2030	0,8000%	Sim	Não
63	20/02/2030	0,8000%	Sim	Não
64	20/03/2030	0,7000%	Sim	Não
65	22/04/2030	0,7000%	Sim	Não
66	20/05/2030	0,7000%	Sim	Não
67	21/06/2030	0,7000%	Sim	Não
68	22/07/2030	0,7000%	Sim	Não
69	20/08/2030	0,7000%	Sim	Não
70	20/09/2030	0,7000%	Sim	Não
71	21/10/2030	0,7000%	Sim	Não
72	20/11/2030	0,7000%	Sim	Não
73	20/12/2030	0,7000%	Sim	Não
74	20/01/2031	0,8000%	Sim	Não
75	20/02/2031	0,8000%	Sim	Não
76	20/03/2031	0,8000%	Sim	Não
77	22/04/2031	0,8000%	Sim	Não
78	20/05/2031	0,8000%	Sim	Não
79	20/06/2031	0,8000%	Sim	Não
80	21/07/2031	0,9000%	Sim	Não
81	20/08/2031	0,9000%	Sim	Não
82	22/09/2031	0,9000%	Sim	Não
83	20/10/2031	0,8000%	Sim	Não
84	20/11/2031	0,8000%	Sim	Não
85	22/12/2031	0,9000%	Sim	Não
86	20/01/2032	0,9000%	Sim	Não
87	20/02/2032	0,9000%	Sim	Não
88	22/03/2032	0,9000%	Sim	Não
89	20/04/2032	0,8000%	Sim	Não
90	20/05/2032	0,9000%	Sim	Não

91	21/06/2032	0,9000%	Sim	Não
92	20/07/2032	0,9000%	Sim	Não
93	20/08/2032	0,9000%	Sim	Não
94	20/09/2032	0,9000%	Sim	Não
95	20/10/2032	1,0000%	Sim	Não
96	22/11/2032	1,0000%	Sim	Não
97	20/12/2032	1,0000%	Sim	Não
98	20/01/2033	1,0000%	Sim	Não
99	21/02/2033	1,0000%	Sim	Não
100	21/03/2033	1,1000%	Sim	Não
101	20/04/2033	1,1000%	Sim	Não
102	20/05/2033	1,1000%	Sim	Não
103	20/06/2033	1,1000%	Sim	Não
104	20/07/2033	1,2000%	Sim	Não
105	22/08/2033	1,2000%	Sim	Não
106	20/09/2033	1,2000%	Sim	Não
107	20/10/2033	1,3000%	Sim	Não
108	21/11/2033	1,3000%	Sim	Não
109	20/12/2033	1,3000%	Sim	Não
110	20/01/2034	1,3000%	Sim	Não
111	22/02/2034	1,3000%	Sim	Não
112	20/03/2034	1,3000%	Sim	Não
113	20/04/2034	1,4000%	Sim	Não
114	22/05/2034	1,4000%	Sim	Não
115	20/06/2034	1,4000%	Sim	Não
116	20/07/2034	1,5000%	Sim	Não
117	21/08/2034	1,5000%	Sim	Não
118	20/09/2034	1,4000%	Sim	Não
119	20/10/2034	1,5000%	Sim	Não
120	20/11/2034	1,5000%	Sim	Não
121	20/12/2034	1,6000%	Sim	Não
122	22/01/2035	1,6000%	Sim	Não
123	20/02/2035	1,7000%	Sim	Não
124	20/03/2035	1,7000%	Sim	Não
125	20/04/2035	1,8000%	Sim	Não
126	21/05/2035	1,7000%	Sim	Não
127	20/06/2035	1,8000%	Sim	Não
128	20/07/2035	1,8000%	Sim	Não
129	20/08/2035	1,9000%	Sim	Não
130	20/09/2035	2,0000%	Sim	Não
131	22/10/2035	1,9000%	Sim	Não
132	20/11/2035	1,9000%	Sim	Não
133	20/12/2035	2,0000%	Sim	Não
134	21/01/2036	2,1000%	Sim	Não
135	20/02/2036	2,2000%	Sim	Não
136	20/03/2036	2,2000%	Sim	Não
137	22/04/2036	2,3000%	Sim	Não
138	20/05/2036	2,4000%	Sim	Não

139	20/06/2036	2,5000%	Sim	Não
140	21/07/2036	2,6000%	Sim	Não
141	20/08/2036	2,7000%	Sim	Não
142	22/09/2036	2,9000%	Sim	Não
143	20/10/2036	7,0000%	Sim	Não
144	20/11/2036	3,2000%	Sim	Não
145	22/12/2036	3,3000%	Sim	Não
146	20/01/2037	3,5000%	Sim	Não
147	20/02/2037	3,7000%	Sim	Não
148	20/03/2037	4,0000%	Sim	Não
149	20/04/2037	3,9000%	Sim	Não
150	20/05/2037	4,2000%	Sim	Não
151	22/06/2037	4,5000%	Sim	Não
152	20/07/2037	4,8000%	Sim	Não
153	20/08/2037	4,9000%	Sim	Não
154	21/09/2037	4,8000%	Sim	Não
155	20/10/2037	5,2000%	Sim	Não
156	20/11/2037	5,2000%	Sim	Não
157	21/12/2037	5,7000%	Sim	Não
158	20/01/2038	5,7000%	Sim	Não
159	22/02/2038	6,2000%	Sim	Não
160	22/03/2038	6,8000%	Sim	Não
161	20/04/2038	7,6000%	Sim	Não
162	20/05/2038	8,5000%	Sim	Não
163	21/06/2038	9,7000%	Sim	Não
164	20/07/2038	11,2000%	Sim	Não
165	20/08/2038	12,1000%	Sim	Não
166	20/09/2038	13,3000%	Sim	Não
167	20/10/2038	11,2000%	Sim	Não
168	22/11/2038	12,1000%	Sim	Não
169	20/12/2038	13,3000%	Sim	Não
170	20/01/2039	12,1000%	Sim	Não
171	23/02/2039	13,3000%	Sim	Não
172	21/03/2039	16,3000%	Sim	Não
173	20/04/2039	21,0000%	Sim	Não
174	20/05/2039	23,2000%	Sim	Não
175	20/06/2039	25,1000%	Sim	Não
176	20/07/2039	21,1000%	Sim	Não
177	22/08/2039	29,6000%	Sim	Não
178	20/09/2039	37,3000%	Sim	Não
179	20/10/2039	49,0000%	Sim	Não
180	21/11/2039	100,0000%	Sim	Não

Anexo
Despesas da Operação

Despesas Iniciais, Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias

Despesas Iniciais e Recorrentes

Despesas Flat	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Gross up	Total Geral
Assessor Legal	NFA	Fixo	R\$ 82.000,00	14,53%	R\$ 95.940,00
Fee de Emissão e distribuição	Província	Fixo	R\$ 47.500,00	11,15%	R\$ 53.460,89
Custodiante - Registro da CCI	OT	qtde de créditos	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14
Agente Fiduciário - Implantação	Vórtx	Fixo	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57
Servicer - Implantação	Planeta	qtde de créditos	R\$ 930,00	16,33%	R\$ 1.111,51
Servicing - Auditoria Jurídica e Financeira	Planeta	qtde de créditos	R\$ 3.100,00	16,33%	R\$ 3.705,03
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	ANBIMA	% do CRI com piso	0,004177%	0,00%	R\$ 2.088,50
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	ANBIMA	% do CRI com piso	0,002924%	0,00%	R\$ 10.441,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,029000%	0,00%	R\$ 14.500,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 500,00
Taxa de Fiscalização CVM*	CVM	% do CRI com piso	0,030%	0,00%	R\$ 15.000,00
Taxa de Administração - 1ª parcela mensal	Província	Mensal	R\$ 4.500,00	11,15%	R\$ 5.064,72
Agente Fiduciário - 1ª parcela Anual	Vórtx	Anual	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57
Custódia de CCI - 1ª Parcela Anual	OT	Anual	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07
Tarifa Bancária - 1ª parcela mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00
Prêmio de Juros**	CRI	% do valor integralizado	R\$ 75.650,27	0,00%	R\$ 75.650,27
Total					R\$ 331.594,36
Total + Taxa CVM					R\$ 346.594,36

*Pago pela Cedente

** Ocorre a cada valor a ser integralizado, o qual será pago por meio do sistema da B3.

Despesas de Recorrentes	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total Geral
Taxa de Administração do CRI (custo estimado)	Província	Mensal	R\$ 4.500,00	11,15%	R\$ 5.064,72
Servicer Espelhamento (custo estimado)	Planeta	Mensal	R\$ 1.000,00	16,33%	R\$ 1.195,17
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56
Custódia das CCI	OT	Anual	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07
Banco Escriturador	Itaú	Mensal por série	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$ 260,00	0,00%	R\$ 260,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Termo de Quitação	Província	Eventual (por crédito)	R\$ 200,00	11,15%	R\$ 225,10
Custódia da CRI na B3 (custo estimado)	B3	Mensal	0,000800%	0,00%	R\$ 400,00
Custódia da CCI na B3 (custo estimado)	B3	Mensal	0,001100%	0,00%	R\$ 550,00
Total					R\$ 39.959,16

As despesas acima estão líquidas dos tributos.

A. Despesas Suportadas pelos 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 nos itens acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Observação: Todos os valores serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes os quais são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre o custo nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

Anexo

Declaração da Securizadora

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 (“**Securizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 85ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 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 com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, 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 Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, da 85ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Swiss Park Caieiras Incorporadora 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 663, 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.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo

Declaração de Registro Atualizado perante a Comissão de Valores Mobiliários

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 (“**Emissora**”), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em Classe única, da 85ª emissão da Emissora, emitidos por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, da 85ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Swiss Park Caieiras Incorporadora SPE Ltda., celebrado nesta data (“**Termo de Securitização**”), cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, declarar que seu registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, concedido sob o n.º 477, 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.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo

Declaração da Instituição Custodiante

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, da 85ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Swiss Park Caieiras Incorporadora 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 Contrato de Cessão (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) o Termo de Securitização; (iii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização); e (iv) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização).

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.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}*

Anexo

Declaração do Coordenador Líder

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**”), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, da 85ª emissão (“**Emissão**” e “**CRI**”, respectivamente), da Securitizadora, declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, da 85ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Swiss Park Caieiras Incorporadora SPE Ltda.. (“**Termo de Securitização**”).

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

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.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

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, 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: RG n.º 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: 85ª
Número das Séries: Única
Emissor: **Companhia Província de Securitização**, CNPJ n.º 04.200.649/0001-07
Quantidade: 50.000.000 (cinquenta milhões) CRI
Forma: **Nominativa e escritural**

Declara, nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17

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.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo
Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}		BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					{=}
Via Digital							
<p>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 Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, da 85ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Swiss Park Caieiras Incorporadora SPE Ltda., em [Data de Celebração], entre a Emissora (abaixo identificada) e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 22.610.500/0001-88, referente à 85ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (abaixo identificada) (“Termo de Securitização”).</p>							
EMISSORA							
<p>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”).</p>							
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	13/11/2024	21/11/2039	85ª	Única	{=}	R\$ 1,00	R\$ 50.000.000,00
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI							
Amortização				Juros Remuneratórios			
Atualização Monetária		Forma de Pagamento		Taxa		Forma de Pagamento	
Variação Acumulada Positiva e negativa do IPCA/IBGE.		Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização		10,00% (dez inteiros por cento)		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:		12 de novembro de 2024					
Garantias:		A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Contrato de Cessão: (i) AFI; (ii) Coobrigação; (iii) Sobregarantia; (iv) 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 {=}		
	R\$ {=}, em {=}				R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}				R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}				R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}				R\$ {=}, em {=}		
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO							
<p>Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago de forma parcelada, 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</p>							
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES							
<p>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 irretroatável, referente à 85ª Emissão de CRI da Emissora.</p> <p>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.</p> <p>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</p>							

responsabilidade à Emissora ou ao Agente Fiduciário 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:

- (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários 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, 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 n.º 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 Emissão foi originada e estruturada exclusivamente pela Emissora, sendo que a Securitizadora foi contratada única e exclusivamente como instituição intermediária para realizar a distribuição dos CRI no âmbito da Oferta;
- (vii) 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;
- (viii) que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (ix) que, ao assinar este boletim, afirma a sua condição de investidor profissional, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidor Profissional”, respectivamente);
- (x) ter ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Resolução CVM 160, não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;
- (xi) ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, sendo que a revenda dos CRI integralizados pelo Subscritor no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais;
- (xii) 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;
- (xiii) 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 Cedente 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 Créditos Imobiliários, 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;
- (xiv) 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;
- (xv) 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;
- (xvi) possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
- (xvii) 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;
- (xviii) que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Oferta, o relatório de auditoria jurídica;
- (xix) que leu e está de acordo com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (xx) que leu e está de acordo com o Sumário de Securitização;
- (xxi) 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;
- (xxii) 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;
- (xxiii) estar ciente de que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contém a totalidade das informações fornecidas pela Cedente 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;
- (xxiv) saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;
- (xxv) que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;
- (xxvi) isentar de forma ampla, irrevogável e irretroatável, 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;
- (xxvii) 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

(xxviii) (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 Emissora; (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.

São Paulo, {=} de {=} de {=}.

{=}
Subscritor

Companhia Província de Securitização
Emissora

Testemunha:
Nome: {=}
CPF n.º: {=}

Testemunha:
Nome: {=}
CPF n.º: {=}

Anexo

Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores dos CRI

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 aqui contidas 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.

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.

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.

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”).

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).

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).

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.

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.

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).

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 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).

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).

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).

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.

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).

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).

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.

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).

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).

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).

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Anexo

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Cedente, 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.

O potencial Investidor 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 Cedente, 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 Investidor.

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.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Cedente, 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 Cedente 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.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

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 Cedente. 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 Cedente 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 Cedente 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 Cedente 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.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Cedente e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Cedente não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares

dos CRI está baseado no pagamento pela Cedente, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

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.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Cedente

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

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos direitos creditórios dos Créditos Imobiliários

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 Direitos Creditórios dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 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 Direitos Creditórios dos Créditos Imobiliários.

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 Cedente. 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 Cedente.

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.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

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 preferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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.

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 na forma prevista no Contrato de Cessão, a Cedente 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.

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.

Risco de pagamento das despesas pela Cedente

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas

exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Cedente ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, 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 Cedente 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.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Fatores de Risco Relacionados à Cedente

Capacidade da Cedente de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Cedente 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 Cedente e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

A Cedente depende dos serviços contínuos de seu administrador 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 Cedente há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Cedente.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelos Adquirentes nos termos dos CVC. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nos Adquirentes, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelos Adquirentes dos valores devidos no âmbito dos CVC, conforme estabelecido no Contrato de Cessão. Não há garantia que os Adquirentes terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos CVC. Sendo assim, caso os Adquirentes não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito dos CVC, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

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 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 à 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 ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais 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 e a Cedente, 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.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 nº 2.158-35, não podemos garantir que os Direitos Creditórios Créditos Imobiliários, 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.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Além disso, inexistente mercado ativo de negociação de créditos similares aos Créditos Imobiliários, de modo que a Emissora poderá ter dificuldades para vender tais Créditos Imobiliários, representando ativos de baixa liquidez. Deste modo, em caso ocorrência do descasamento acima referido e impossibilidade de alienação dos Créditos Imobiliários, não haverá recursos disponíveis para pagamento dos CRI, o que gerará perdas aos Investidores.

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.

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.

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.

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.

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

A ocorrência de 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.

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.

Titularidade sobre os imóveis da Operação

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

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Cedente poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou resgatar antecipadamente os Créditos Imobiliários mediante notificação enviada à Securitizadora. 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 Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.

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.

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

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.

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

A ocorrência de qualquer evento de pagamento 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.

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.

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 Cedente, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Cedente 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 Cedente. Portanto, a inadimplência da Cedente pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Cedente e/ou dos Adquirentes, conforme o caso, 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.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento (em especial a AFI, já que a aquisição do Imóvel ainda não ocorreu nesta data), o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Ainda, a constituição da AFI dependerá do registro da escritura de compra e venda do Imóvel pela Cedente perante a serventia imobiliária competente e, caso ocorra descumprimento ou atraso do prazo para a conclusão do registro da propriedade do Imóvel em nome da Cedente, a constituição da AFI poderá ser prejudicada.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Cedente, aos Garantidores e às Garantias, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Cedente 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 Cedente e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Cedente. Desse modo, eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria podem existir e causar impacto na situação econômico, jurídico e financeira de alguma das Partes mencionadas, o que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Além disso, cabe observar que alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de Emissão do CRI. Ademais, existe a possibilidade de nem todos os documentos necessários para a completa análise da Cedente, Garantidores e Garantias serem apresentados até a data de Emissão do CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências da Cedente e da Securitizadora; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à constituição, eficácia e validade das Garantias. A realização de auditoria legal com escopo limitado, conforme determinado entre as partes da Operação, não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

Desapropriação

O Imóvel 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.

Discussões Judiciais

A Cedente 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 dos Créditos Imobiliários 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.

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 Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, 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.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, 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.

Anexo Fórmulas

- (1) O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\underline{(\text{Saldo Devedor dos CRI}) \times \text{Duration dos CRI} \times 1,5000\%}$$

Onde:

Saldo Devedor dos CRI: somatório do Saldo Devedor dos CRI, na data de pagamento

Duration dos CRI: duration entre a data do Pagamento Antecipado e a Data de Vencimento

- (2) **Razão de Garantia:** Desta forma, a projeção das parcelas futuras dos Direitos Creditórios Elegíveis, será baseado na última parcela emitida por cada Devedor de Direitos Creditórios:

$$RG = (VP + \text{Saldo em Conta}) / SDA$$

Onde:

RG = Razão de Garantia (110%);

VP = o valor presente de todos os Direitos Creditórios Elegíveis que ainda não tenham sido quitados, trazidos a valor presente pela taxa de 11% a.a.. Desta forma, a projeção das parcelas futuras dos créditos imobiliários, será baseado na última parcela emitida por cada devedor;

SDA = saldo devedor atualizado do CRI no último dia do mês imediatamente anterior à Data de Verificação de Enquadramento.

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:

Tipo	Emissor	Código	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0612532	R\$ 32.400,00	324,00	+ 7,500%	3	20	15/10/2020	17/01/20	OLIMPO II	Inadimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo, Aval
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0705977	R\$ 8.100,00	810,00	+ 7,500%	3	21	15/10/2020	17/01/20	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21B0591574	R\$ 32.000,00	320,00	+ 8,500%	3	29	15/02/2021	21/03/20	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA02100411	R\$ 80.000,00	800,00	CDI + 6,400%	2	1	06/12/2021	2/20	SOLUBIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22C0927973	R\$ 85.000,00	850,00	CDI + 5,500%	3	52	23/03/2022	4/2025	ALPHA LAKE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1318883	R\$ 21.900,00	211,03	CDI + 4,000%	3	A	29/04/2022	2/2027	DIANA BIO ENERGIA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1318883	R\$ 36.900,00	369,00	CDI + 5,500%	16	1	18/08/2022	8/2027	ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1319855	R\$ 43.100,00	431,00	CDI + 5,500%	16	2	18/08/2022	26/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22H1320252	R\$ 20.000,00	200,00	CDI + 5,500%	16	3	18/08/2022	26/2025	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22I0867063	R\$ 50.000,00	500,00	CDI + 5,500%	20	1	19/09/2022	28/09/2027	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA02200ASY	R\$ 50.000,00	500,00	CDI + 5,000%	8	1	20/10/2022	7/2028	COTRICAM PO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22I0800000	R\$ 35.000,00	350,00	4.000%	6	1	27/09/2022	6/2028	ZANCANARO (C)	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22I0800000	R\$ 15.000,00	150,00	18,1700%	6	2	27/09/2022	6/2028	ZANCANARO (C)	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DKY	R\$ 50.000,00	500,00	CDI + 4,200%	4	1	16/12/2022	0/2028	BELAGRIC OLA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA0230025T	R\$ 20.000,00	200,00	CDI + 4,000%	9	1	28/02/2023	6/2029	COTRISEL II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA023002BD	R\$ 30.000,00	300,00	CDI + 5,000%	9	2	28/02/2023	6/2029	COTRISEL II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA0230053D	R\$ 150.000,00	150,00	4,950%	10	1	23/03/2023	5/2028	FIAGRIL II	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CRA0230058X	R\$ 150.000,00	150,00	4,950%	11	1	23/03/2023	5/2028	FIAGRIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de CDCA, Fiança
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0526000	R\$ 80.526,00	805,26	805,00	35	1	10/08/2023	5/2038	GALLERIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0700000	R\$ 9.470,00	947,00	947,00	35	2	10/08/2023	5/2038	GALLERIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	20J0700000	R\$ 4.737,547	473,7547	473,7547	35	3	10/08/2023	2/2042	GALLERIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

C	COMPANHIA	23K0	R\$ 70.						Ú											
R	PROVINCIA DE	0204	000.00	700	2,000				C	09/11	1/20	GENIAL	Adimplent							
I	SECURITIZACAO	05	0,00	00	%	38			A	/2023	30	(ALUGUEL)	e							
C	COMPANHIA	CRA0	R\$ 70.						Ú											
R	PROVINCIA DE	2300	000.00	700	3.000				C	15/12	2/20	GENIAL	Adimplent							
A	SECURITIZACAO	VOV	0,00	00	0%	7			A	/2023	33		e							
C	COMPANHIA		R\$ 50.	507	+				Ú											
R	PROVINCIA DE		742.45	424	8,500				C	20/12	1/20	TRISUL	Adimplent							
I	SECURITIZACAO		1,00	51	%	25	1		A	/2023	43		e							Alienação Fiduciária de Imovel
C	COMPANHIA		R\$ 50.	507	+				Ú											
R	PROVINCIA DE		742.45	424	8,500				C	20/12	1/20	TRISUL	Adimplent							
I	SECURITIZACAO		1,00	51	%	25	1		A	/2023	43	(COPIA)	e							Alienação Fiduciária de Imovel
C	COMPANHIA	24A2	R\$ 28.		+				Ú											
R	PROVINCIA DE	3988	000.00	280	10,00				C	24/01	1/20	ARTESANO	Adimplent							
I	SECURITIZACAO	44	0,00	00	0%	42	1		A	/2024	32		e							Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C	COMPANHIA	24D2	R\$ 46.	462	+				Ú											
R	PROVINCIA DE	9440	265.70	657					C	15/04	4/20	BEMOL	Adimplent							
I	SECURITIZACAO	88	7,00	07	IPCA	55	1		A	/2024	39		e							Alienação Fiduciária de Imovel
C	COMPANHIA	24D3	R\$ 11.	115	+				Ú											
R	PROVINCIA DE	0574	566.42	664					C	15/04	6/20	BEMOL	Adimplent							
I	SECURITIZACAO	83	7,00	27	IPCA	55	2		A	/2024	44		e							Alienação Fiduciária de Imovel
C	COMPANHIA	23F1	R\$ 50.		CDI +				Ú											
R	PROVINCIA DE	6883	000.00	500	4,000				C	30/04	6/20	COTRISOJA	Adimplent							
A	SECURITIZACAO	12	0,00	00	%	15	A		A	/2024	29		e							Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	COMPANHIA	23D1	R\$ 40.		CDI +				Ú											
R	PROVINCIA DE	6113	000.00	400	4,500				C	12/06	4/20	MANO	Adimplent							
A	SECURITIZACAO	21	0,00	00	%	14	A		A	/2024	30	JULIO	e							Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
C	COMPANHIA	24G1	R\$ 72.		+				Ú											
R	PROVINCIA DE	8962	200.00	722	10,00				C	22/07	7/20	PLANTA	Adimplent							
I	SECURITIZACAO	18	0,00	00	0%	62	1		A	/2024	34		e							Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4ZWLJ-USPSS-WTMX4-LPQ86

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

Roberto Saka (CPF ***.594.008-**)

VITORIA GUIMARAES HAVIR (CPF ***.470.118-**)

Renata Neves de Carvalho (CPF ***.104.838-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/4ZWLJ-USPSS-WTMX4-LPQ86>

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

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