

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

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 21ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 21 DE DEZEMBRO DE 2023.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 21 de dezembro de 2023, às 16h00min, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60” e “CVM”, respectivamente), coordenada pela **Companhia Província de Securitização** (“Emissora” ou “Securitizadora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP: 04.571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da 1ª Série da 21ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 11.20. do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 21ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província Securitização”, celebrado em 09 de dezembro de 2022, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

3. PRESENÇA: Presentes os representantes (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; (ii) da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) **JARDIM GUEDALA INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.941.045/0001-73, na qualidade de devedora da Emissão (“Devedora”); e (iv) da Emissora.

4. MESA: Presidente: Daniele Marques Nunes; e secretária: Tiffani de Oliveira Josué.

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

(i) aprovar a realização do monitoramento mensal da Razão Mínima de Garantia do Empreendimento Alvo Butantã, estipulada na cláusula 5.3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 09 de dezembro de 2022 (“Contrato de Cessão”), pela **MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita sob o CNPJ nº 24.961.698/0001-70, em virtude do Contrato de Prestação de Serviços, celebrado em 18 de janeiro de 2023 entre esta, a Emissora e a Devedora, na qualidade de interveniente (“Agente de Monitoramento”).

(ii) aprovar a inclusão de critério adicional de Razão Mínima de Garantia nos Documentos da Operação, de modo que, além do cálculo já disposto nos Documentos da Operação para este fim, deverá ocorrer a verificação pelo Agente de Monitoramento, da relação entre o saldo devedor da CCB 1 e a soma do valor das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e dos Recebíveis Objetos do Contrato de Cessão Fiduciária, excluindo dessa análise de cálculo as Lojas de nº 01, 02 e 03 (“Lojas Cedidas em Garantia”), que deverá corresponder a um

valor igual ou superior a 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor da CCB 1, sendo certo que caso seja verificado o não cumprimento deste cálculo da Razão Mínima de Garantia, fica a Devedora obrigada a fazer o aporte mensal com recursos próprios para pagamento dos juros da operação;

(iii) aprovar a alteração do percentual de Razão Mínima de Garantia, conforme termo definido no Termo de Securitização, alterar a cláusula 2.9.6 do Termo de Securitização, além de alterar a cláusula 5.3 do Contrato de Cessão, bem como a cláusula 1.1.5 da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a qual passará a incluir o novo índice de Razão Mínima de Garantia supramencionado, bem como passará a indicar o valor igual ou superior a 175% (cento e setenta e cinco por cento) do saldo devedor da CCB 1;

(iv) aprovar a liberação das unidades mencionadas no Anexo II da presente ata, da garantia prevista no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 12 de janeiro de 2023, e aditamentos posteriores ("Contrato de Alienação Fiduciária") e, conseqüentemente, a liberação dos recebíveis objetos do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente mencionados no Anexo I do Primeiro Aditamento ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças, celebrado em 18 de outubro de 2023 ("Aditamento"), entre a Securitizadora e a Devedora;

(v) aprovar a outorga de garantia de alienação fiduciária e cessão fiduciária de direitos creditórios sobre as unidades mencionadas no Anexo III da presente ata, que passarão a integrar as garantias já existentes, conforme previstas no Contrato de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária, e portanto, o conceito de Recebíveis, para todos os fins dos Documentos da Operação;

(vi) autorizar a contratação do escritório PORTO PUERTO ADVOGADOS ASSOCIADOS, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.886.050/0001-31, para atuar como assessor legal da operação, que será responsável, pela elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação que reflitam as deliberações acima, sendo devido ao assessor legal a remuneração de **R\$ 9.000,00** (nove mil reais) a serem pagos diretamente pela Devedora, em parcela única, em até 5 (cinco) dias, contados da assinatura da assembleia, caso aprovado, ora anexada a presente ata, em seu Anexo IV;

(vii) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima, se aprovados.

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, restou decidido por:

(i) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, a realização do monitoramento mensal da Razão Mínima de Garantia do Empreendimento Alvo Butantã, pela **MONITOR IMOBILIARIO LTDA**;

(ii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (ii) da Ordem do Dia, a inclusão de critério adicional de Razão Mínima de Garantia nos Documentos da Operação, de modo que, além do cálculo já disposto nos Documentos da Operação para este fim, deverá ocorrer a verificação pelo Agente de Monitoramento, da relação entre o saldo devedor da CCB 1 e a soma do valor das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e dos Recebíveis Objetos do Contrato de Cessão Fiduciária, excluindo dessa análise de cálculo as Lojas de nº 01, 02 e 03 ("Lojas Cedidas em Garantia"), que deverá corresponder a um valor igual ou superior a 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor da CCB 1, sendo

certo que caso seja verificado o não cumprimento deste cálculo da Razão Mínima de Garantia, fica a Devedora obrigada a fazer o aporte mensal com recursos próprios para pagamento dos juros da operação;

(iii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iii) da Ordem do Dia, a alteração do percentual da Razão Mínima de Garantia, alterando a cláusula 2.9.6 do Termo de Securitização, além de alterar a cláusula 5.3 do Contrato de Cessão, bem como a cláusula 1.1.5 da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, passando a incluir o novo índice de Razão Mínima de Garantia supramencionado, passando a indicar o valor igual ou superior a 175% (cento e setenta e cinco por cento) do saldo devedor da CCB 1. As cláusulas acima indicadas, passarão a vigor da forma aqui mencionadas, sendo:

Termo de Securitização:

<p><u>“Razão Mínima de Garantia”</u></p>	<p>Nos termos do Contrato de Cessão, após o registro da incorporação do Empreendimento Alvo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a soma do valor dos Imóveis Butantã, objeto de alienações fiduciárias de imóveis, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a 175% (cento e setenta e cinco por cento) do saldo devedor da CCB 1, notadamente em caso de instituição de patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A da Lei 4.591/64, sendo certo que deverá ser verificado ainda pelo Agente de Monitoramento, cálculo adicional, o qual não deverá considerar as Lojas de nº 01, 02 e 03, previstas na matrícula de nº 280.741 do 18º Oficial de Registro de Imóveis, e para tanto, a relação entre o saldo devedor da CCB 1 e a soma do valor das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e dos Recebíveis Objetos do Contrato de Cessão Fiduciária deverá corresponder ao percentual de 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor da CCB 1.</p>
--	---

(...)

2.9.6. Razão Mínima de Garantia: Nos termos do Contrato de Cessão, após o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a soma do valor dos Imóveis Butantã, objeto de alienações fiduciárias de imóveis, deverá corresponder, a um valor igual ou superior a **175% (cento e setenta por cento)** do saldo devedor da CCB 1, notadamente em caso de instituição de patrimônio de afetação nos termos do artigo 31-A da Lei 4.591/64 (respectivamente “Razão Mínima de Garantia” e “Patrimônio de Afetação”), sendo certo que deverá ser verificado ainda pelo Agente de Monitoramento, cálculo adicional, o qual não deverá considerar as Lojas de nº 01, 02 e 03, previstas na matrícula de nº 280.741 do 18º Oficial de Registro de Imóveis, e para tanto, a relação entre o saldo devedor da CCB 1 e a soma do valor das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e dos Recebíveis Objetos do Contrato de Cessão Fiduciária deverá corresponder ao percentual de **120% (cento e vinte por cento)** do saldo devedor da CCB 1. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada mensalmente, na Data de Verificação, sendo certo que, a 1ª (primeira) verificação ocorrerá a partir da primeira Data de Pagamento que venha a ser realizada após o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo. Caso em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, as Devedoras deverão recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Securitizadora de alienação fiduciária de uma fração adicional do respectivo Imóvel ou de novas unidades autônomas do respectivo Empreendimento Alvo, devendo a Securitizadora verificar a adequação das novas alienações aos referidos critérios de elegibilidade, previsto na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão; ou (ii) amortizar extraordinariamente as CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nelas previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da respectiva CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia, na forma prevista no Contrato de Cessão (“Recomposição da Razão Mínima de Garantia”); ou (iii) A Devedora poderá realizar o aporte mensal com recursos



próprios para pagamento dos juros da operação. Caso as Devedoras descumpram suas obrigações pecuniárias de Recomposição da Razão De Garantia, o referido descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das CCB, em complementação aos eventos lá previstos, com o que as Devedoras concordaram plenamente.”

(...)

Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis:

1.1.5. Nos termos da cláusula 5.3 e seguintes do Contrato de Cessão, a soma do valor das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá corresponder a um valor igual ou superior a **175% (cento e setenta e cinco por cento)** do saldo devedor da CCB 1, notadamente em caso de instituição de patrimônio de afetação nos termos do artigo 31-A da Lei 4.591/64 (respectivamente “Razão Mínima de Garantia” e “Patrimônio de Afetação”), sendo certo que deverá ser verificado ainda pelo Agente de Monitoramento, cálculo adicional, o qual não deverá considerar as Lojas de nº 01, 02 e 03, previstas na matrícula de nº 280.741 do 18º Oficial de Registro de Imóveis, e para tanto, a relação entre o saldo devedor da CCB 1 e a soma do valor das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e dos Recebíveis Objetos do Contrato de Cessão Fiduciária deverá corresponder ao percentual de **120% (cento e vinte por cento)** do saldo devedor da CCB 1. Caso seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, as Devedoras deverão recompor a Razão Mínima de Garantia. Na hipótese de esta recomposição se dar mediante a outorga à Cessionária de alienação fiduciária de novas unidades (ou de fração ideal correspondente a novas unidades) dos Empreendimentos Alvo, a Fiduciante deverá ceder fiduciariamente quaisquer novos Recebíveis que venham a ser titulados por ela relativamente a tais novas unidades ou relativamente à fração ideal de tais novas unidades dos Empreendimentos Alvo dadas em alienação fiduciária, a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sendo que tais recebíveis passarão a integrar a Cessão Fiduciária de Recebíveis, obrigando-se a Fiduciante e a Fiduciária celebrarem os respectivos aditamentos, conforme minuta disposta no ANEXO III deste instrumento, no prazo de até 03 (três) meses a contar da data de recomposição da Razão Mínima de Garantia.

(...)

Contrato de Cessão:

5.3. Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência do disposto nas Cláusulas 5.2.2. e 5.2.3., para cada CCB, o valor dos respectivos Imóveis (ou da soma do valor das Unidades ou Fração Ideal correspondente) objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá corresponder, após o registro da incorporação imobiliária dos Empreendimentos Alvo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a **175% (cento e setenta e cinco por cento)** do saldo devedor da CCB 1, notadamente em caso de instituição de patrimônio de afetação nos termos do artigo 31-A da Lei 4.591/64 (respectivamente “Razão Mínima de Garantia” e “Patrimônio de Afetação”), sendo certo que deverá ser verificado ainda pelo Agente de Monitoramento, cálculo adicional, o qual não deverá considerar as Lojas de nº 01, 02 e 03, previstas na matrícula de nº 280.741 do 18º Oficial de Registro de Imóveis, e para tanto, a relação entre o saldo devedor da CCB 1 e a soma do valor das Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e dos Recebíveis Objetos do Contrato de Cessão Fiduciária deverá corresponder ao percentual de **120% (cento e vinte por cento)** do saldo devedor da CCB 1.

(iv) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iv) da Ordem do Dia, a liberação das unidades mencionadas no Anexo II da presente ata, da garantia prevista no Contrato de Alienação Fiduciária e, conseqüentemente, a liberação dos recebíveis objetos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(v) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos no item (v) da Ordem do Dia, a outorga de garantia de alienação fiduciária e cessão fiduciária de direitos creditórios sobre as unidades mencionadas no Anexo III da presente ata, passando a integrar as garantias já existentes;



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(vi) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos no item (v) da Ordem do Dia, a contratação do escritório PORTO PUERTO ADVOGADOS ASSOCIADOS, para atuar como assessor legal da operação, que será responsável, pela elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação que reflitam as deliberações acima, sendo devido ao assessor legal a remuneração de **R\$ 9.000,00** (nove mil reais) a serem pagos diretamente pela Devedora, em parcela única, em até 5 (cinco) dias, contados da assinatura da assembleia;

(vii) os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (vi) da Ordem do dia, que a Emissora e o Agente Fiduciário pratiquem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima.

São Paulo, 21 de dezembro de 2023.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

