



## QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 50ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular:

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Securitizadora" ou "Emissora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 17:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de 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 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário são denominados, em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

### CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 01 de dezembro de 2021, a **BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 86, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 36.570.668/0001-11 ("Devedora") emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931"), a *Cédula de Crédito Bancário nº 41501004-7 Referente a Crédito Imobiliário*, no valor total principal de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) ("CCB 1") e a *Cédula de Crédito Bancário nº 41501003-9 Referente a Crédito Imobiliário*, no valor total principal de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("CCB 2"), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (o "Cedente"), por meio das quais o Cedente concedeu o financiamento imobiliário à Devedora e cujos recursos são destinados ao Empreendimento Alvo, conforme descrito na CCB 1 e na CCB 2;
- (ii) em decorrência da emissão da CCB 1 e da CCB 2, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar todos os direitos creditórios decorrentes da CCB 1 e da CCB 2, representados pela CCI 1 e pela CCI 2 (conforme definidas abaixo), correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB 1 e da CCB 2, no valor, forma de pagamento e demais



condições previstas na CCB 1 e na CCB 2, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da CCB 1 e da CCB 2, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 1 e da CCB 2, incluindo, mas não se limitando, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 1 e à CCB 2 ("Créditos Imobiliários 1");

- (iii) Por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado em 01 de dezembro de 2021, o Cedente, na qualidade de cedente, cedeu os Créditos Imobiliários 1 à Securitizadora ("Contrato de Cessão 1");
- (iv) O Cedente emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário sob a forma escriturais ("CCI 1" e "CCI 2", respectivamente), para representar os Créditos Imobiliários 1, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural*, celebrado em 01 de dezembro de 2021 ("Escritura de Emissão de CCI");
- (v) A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1 e CCI 2, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª série da 3ª emissão da Securitizadora ("CRI 1"), por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*, celebrado em 01 de dezembro de 2021 ("Termo de Securitização");
- (vi) Conforme aprovado pelos Titulares dos CRI 1, em 03 de setembro de 2024, em sede de Assembleia Especial de Investidores ("Assembleia"), a Devedora emitiu a *Cédula de Crédito Bancário nº 10006895-2 Referente a Crédito Imobiliário*, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("CCB 3"), em favor do Cedente, por meio da qual o Cedente concedeu o financiamento imobiliário à Devedora e cujos recursos são destinados às obras do Empreendimento Alvo, conforme descrito na CCB 3, tendo sido aprovado, dentre outras deliberações, a aquisição de tais créditos imobiliários pela Securitizadora;
- (vii) Em decorrência da emissão da CCB 3, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar todos os direitos creditórios decorrentes da CCB 3 e representados pela CCI 3 (conforme definida abaixo), correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB 3, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB 3, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da CCB 3, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, Prêmio de Vendas, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB 3 ("Créditos Imobiliários 2");
- (viii) Por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado em 03 de setembro de 2024, o Cedente, na qualidade de cedente, cedeu os Créditos Imobiliários 2 à Securitizadora ("Contrato de Cessão 2");



- (ix) O Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário sob a forma escritural ("CCI 3"), para representar os Créditos Imobiliários 2, por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI celebrado em 03 de setembro de 2024;
- (x) A Securitizadora deseja vincular os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 3, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 59ª série da 3ª emissão da Securitizadora ("CRI 2"), por meio do presente Aditamento (conforme definido abaixo);
- (xi) Na Assembleia, foi aprovada, ainda, a alteração do Termo de Securitização, para fins de atualização das normas regulamentares aplicáveis às regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis, ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
- (xii) Em razão dos *considerandos* acima, a Emissora e o Agente Fiduciário resolvem alterar o Termo de Securitização; e
- (xiii) A Emissora e o Agente Fiduciário dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** celebrar este "*Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*" ("Aditamento"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

## 1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

## 2. ALTERAÇÕES

2.1. Alterações. Tendo em vista o quanto exposto nos considerandos acima, a Emissora e o Agente Fiduciário desejam aditar o Termo de Securitização, por meio do presente Aditamento, para **(i)** alterar ou incluir as definições de "Alienação Fiduciária de Imóvel", "Alienação Fiduciária de Quotas", "Assembleia Especial de Investidores", "CCB", "CCB 1", "CCB 2", "CCB 3", "CCBs", "CCI", "CCI 1", "CCI 2", "CCI 3", "CCIs", "Cedente", "CNPJ", "Condições Precedentes", "Condições Precedentes CCB 1 – 1ª Parcela", "Condições Precedentes CCB 1 – 2ª Parcela", "Condições Precedentes CCB 2", "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel", "Contrato de Cessão 1", "Contrato de Cessão 2", "Coordenador Líder", "CPF", "Créditos Imobiliários", "Créditos Imobiliários 1", "Créditos Imobiliários 2", "CRI", "CRI 1", "CRI 2", "Data de Emissão", "Data de Vencimento", "Despesas Flat", "Devedora", "Documentos da Operação", "Emissão", "Lei nº 14.063/20", "Lei nº 14.430/22", "Lei nº 14.133/21", "Montante Mínimo da Oferta", "Obrigações Garantidas", "Oferta", "Patrimônio Separado", "Prazo de Colocação", "Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis", "Razão Mínima de Garantia", "Regime Fiduciário", "Termo de Securitização", "Resolução CVM nº 30", "Resolução CVM nº 44", "Resolução CVM nº 60", "Resolução CVM nº 80", "Resolução CVM nº 81", "Resolução CVM nº 160", "Titulares dos CRI", "Titulares dos CRI 1", "Titulares dos CRI 2", "Unidades"



constantes da Cláusula 1.1.1; **(ii)** alterar ou incluir as Cláusulas 1.3, 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.8, 2.8.1 a 2.8.6, 2.9.1 a 2.9.4, 3.1, 3.3, 3.3.1 a 3.3.6, 3.4, 3.4.1 a 3.4.3, 3.5, 3.6, 3.6.1 a 3.6.4, 3.7, 4.2, 4.3, 4.3.1, 5.1, 6.1, 6.2, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.4.1, 6.5, 6.7, 6.7.1, 6.7.2, 6.8, 6.8.1, 6.9, 6.9.1, 6.9.2, 6.12, 6.13, 6.14, 6.19, 7.1, 7.1.1, 7.4.1, 7.5, 7.7, 8.1 a 8.4, 8.5, 8.7, 8.10, 8.10.1., 8.11.1 a 8.11.7, 8.12, 8.13, 9.2.(g), 9.3, 9.4, 9.5, 9.5.1, 9.6, 9.7, 9.11, 10.1 a 10.4, 10.4.1, 10.4.2., 11.1 a 11.3, 11.3.1 a 11.3.4, 11.4, 11.6, 11.8 a 11.20, 11.21, 11.22, 12.1, 12.1.4, 12.2.(c), 12.3, Quatorze, Quinze, 16.1, 17.1.(g), 17.1.(o.1), 17.1.(p), 17.1.(z), 18.4, 18.7.1, 19.1.1., bem como **(iii)** alterar o Anexo I.

### 3. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Ratificação e consolidação. Ficam expressamente ratificadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário todas as demais cláusulas do Termo de Securitização não modificadas expressamente por este Aditamento, sendo certo que o Termo de Securitização passa a vigorar com a redação consolidada no Anexo A deste Aditamento.

3.2. Assinatura Digital. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, bem como na Lei nº 14.063, na MP nº 2.200-2, no Decreto nº 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas 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.

### 4. LEI APLICÁVEL E FORO

4.1. 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.

4.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do 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, a Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP nº 2.200-2.

São Paulo/SP, 3 de setembro de 2024.

*(As assinaturas seguem na próxima página.)*

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*



*[PÁGINA DE ASSINATURAS DO QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 50ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, CELEBRADO EM 03 DE SETEMBRO DE 2024.]*

---

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

Emissora

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

CPF: 007.794.500-00

---

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

Agente Fiduciário

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF: 090.766.477-63

Nome: Rafael Casemiro Pinto

Cargo: Procurador

CPF: 112.901.697-80



## **ANEXO A**

### **DO QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 50ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

#### **CONSOLIDAÇÃO DO**

#### **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 50ª e 59ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 17:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de 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 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 50ª e 59ª Séries da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização, de acordo com as disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

**1.1.** Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

**1.1.1.** Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.



" <u>Agente Fiduciário</u> ":	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
" <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ":	Alienação fiduciária em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas a ser constituída sobre os Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	Alienação fiduciária em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas a ser constituída sobre as Quotas da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
" <u>ANBIMA</u> ":	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
" <u>Assembleia Especial de Investidores</u> ":	Assembleia Especial de Investidores titulares dos CRIs a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
" <u>Banco Liquidante</u> ":	<b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , 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, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
" <u>Bariloche</u> " ou " <u>Devedora</u> ":	<b>BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Pres. Juscelino Kubitscheck, nº 360, 4º and. – conj. 86, Vila Nova Conceição, CEP 04546-000, inscrita perante o CNPJ sob o nº 36.570.668/0001-11;
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
" <u>B3</u> ":	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;



" <u>CCB 1</u> ":	A Cédula de Crédito Bancário nº 41501004-7, emitida pela Devedora em favor do Cedente, no valor de até <b>R\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais)</b> , por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
" <u>CCB 2</u> ":	A Cédula de Crédito Bancário nº 41501003-9, emitida pela Devedora em favor do Cedente, no valor de até <b>R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)</b> , por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
" <u>CCB 3</u> ":	A Cédula de Crédito Bancário nº 10006895-2, emitida pela Devedora em favor do Cedente, no valor de até <b>R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais)</b> , por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
" <u>CCBs</u> " ou " <u>Cédulas</u> " ou " <u>Cédulas de Crédito Bancário</u> ":	A CCB 1, a CCB 2 e a CCB 3 quando referidas em conjunto;
" <u>CCI 1</u> ":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da CCB 1 oriunda dos Créditos Imobiliários 1;
" <u>CCI 2</u> ":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da CCB 2 oriunda dos Créditos Imobiliários 1;
" <u>CCI 3</u> ":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da CCB 3 oriunda dos Créditos Imobiliários 2;
" <u>CCIs</u> " ou " <u>CCI</u> ":	A CCI 1, a CCI 2 e a CCI 3, quando referidas em conjunto;
" <u>Cedente</u> ":	<b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b> , com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ) sob nº 18.282.093/0001-50;
" <u>CETIP21</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;



" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
" <u>Condições Precedentes CCB 3</u> ":	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Aquisição Líquido da CCB 3, conforme previstas na Cláusula 3.4. do Contrato de Cessão 2;
" <u>Condições Precedentes CCB 1 – 1ª Parcela</u> ":	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da 1ª (primeira) parcela do Preço de Aquisição Líquido referente à CCB 1, conforme previstas na Cláusula 3.4. do Contrato de Cessão 1;
" <u>Condições Precedentes CCB 1 – 2ª Parcela</u> ":	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da 2ª (parcela) do Preço de Aquisição Líquido referente à CCB 1, conforme previstas na Cláusula 3.5. do Contrato de Cessão 1;
" <u>Condições Precedentes CCB 2</u> ":	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento da parcela do Preço de Aquisição Líquido referente à CCB 2, conforme previstas na Cláusula 3.6. do Contrato de Cessão 1;
"Condições Precedentes"	Quando em conjunto ou indistintamente mencionadas as Condições Precedentes CCB 1 – 1ª Parcela, Condições Precedentes CCB 1 – 2ª Parcela, e as Condições Precedentes CCB 2, e as Condições Precedentes – CCB 3.
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ":	Conta corrente nº 18230-6, Agência nº 6327, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), de titularidade da Emissora;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes das Obrigações Garantidas;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre a You Inc e Abrão, na qualidade de fiduciantes; a Emissora na qualidade de Fiduciária, e, ainda, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;
" <u>Contrato de Cessão 1</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado entre o Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na



	qualidade de devedora e interveniente anuente, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários 1, representados pelas CCI 1 e CCI 2, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
" <u>Contrato de Cessão 2</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado entre o Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de devedora e interveniente anuente, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 3, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
" <u>Contrato de Custodiante e Registrador</u> "	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ", celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004.
" <u>Coordenador Líder</u> "	A Emissora, conforme autorizada pelo artigo 43 da Resolução CVM nº 60;
" <u>CPF</u> ":	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Os Créditos Imobiliários 1 e os Créditos Imobiliários 2 quando referidos em conjunto;
" <u>Créditos Imobiliários 1</u> ":	Os direitos de crédito decorrentes da CCB 1 com valor total de principal de <b>R\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais)</b> relacionados a CCB 1, e <b>R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)</b> relacionados a CCB 2, acrescidos dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB 1 e na CCB 2, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 1 e da CCB 2, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 1 e à CCB 2;
" <u>Créditos Imobiliários 2</u> ":	Os direitos de crédito decorrentes da CCB 3, com valor total de principal, de <b>R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais)</b> , acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto na CCB 3, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB 3, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio de Vendas, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 3;



" <u>CRI 1</u> ":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Série da 3ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 1, por meio da formalização deste Termo de Securitização;
" <u>CRI 2</u> ":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 59ª Série da 3ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 2, por meio da formalização deste Termo de Securitização;
" <u>CRIs</u> " ou " <u>CRI</u> ":	Os CRI 1 e os CRI 2 quando referidos em conjunto;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
" <u>Data de Desembolso</u> ":	É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes das CCBs;
" <u>Data de Emissão</u> ":	A data de emissão dos CRI da respectiva série, conforme indicada na Cláusula 3.1;
" <u>Data de Pagamento</u> ":	Cada data de pagamento conforme <b>Anexo II</b> deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Vencimento</u> ":	A data de vencimento dos CRI da respectiva série, conforme indicada na Cláusula 3.1;
" <u>Despesas Flat</u> "	Significa as despesas à vista ( <i>flat</i> ) da Oferta, conforme devidamente identificadas no <b>Anexo II</b> do Contrato de Cessão 1 e do Contrato de Cessão 2;
" <u>Dia Útil</u> ":	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) as CCBs (e seus aditamentos); (ii) a Escritura de Emissão de CCI (e seus aditamentos); (iii) o Contrato de Cessão 1 e o Contrato de Cessão 2 (e seus aditamentos); (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (e seus aditamentos); (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (e seus aditamentos); (vi) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de



	Recebíveis (e seus aditamentos); (vii) o presente Termo de Securitização (e seus aditamentos); (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador (e seus aditamentos); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI.
"Emissora":	<b>COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , acima qualificada;
"Emissão":	50ª e 59ª séries da 3ª emissão de CRI da Emissora;
"Empreendimento Alvo":	Objeto do Imóvel sobre o qual será desenvolvido e incorporado um empreendimento imobiliário residencial situado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo;
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrado pelo Cedente;
"Escriturador":	<b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
"Evento de Vencimento Antecipado":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13 das CCBs;
"Fiadores":	<b>YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 11.284.204/0001-18, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, cj 41, CEP 04546-000 (" <u>You Inc</u> "); e  <b>ABRÃO MUSZKAT</b> , brasileiro, casado em regime de separação total de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG de nº 2.935.505 (SSP/SP) e inscrito perante o CPF sob o nº 030.899.598-87, domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, cj. 41, CEP 04546-000 (" <u>Abrão</u> ").
"Fiduciantes":	Significa a You Inc e Abrão, acima qualificados, quando referidos em conjunto;
"Fração Ideal":	Significa a fração ideal do Empreendimento Alvo, que corresponderá às Unidades e equivalerá a determinada fração ideal do Empreendimento Alvo, objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;



"Fundo de Reserva"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização;
"IGP-M"	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV");
"Imóveis"	Significa os Imóveis Bariloche e os Imóveis Oscar Freire 2, abaixo qualificados, quando referidos em conjunto;
"Imóveis Bariloche":	Imóveis objeto das matrículas <b>(i)</b> nº 58.259, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.593, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(ii)</b> nº 2.590, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.597, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(iii)</b> nº 90.427, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(iv)</b> nº 99.589, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, Loja, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(v)</b> nº 99.590, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 01, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(vi)</b> nº 99.591, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 02, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(vii)</b> nº 99.592, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 03, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(viii)</b> nº 99.593, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 04, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(ix)</b> nº 99.594, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 05, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(x)</b> nº 99.595, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 06, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(xi)</b> nº 99.596, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 07, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(xii)</b> nº 99.597, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 08, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de

	<p>Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(xiii)</b> nº 99.598, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 09, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(xiv)</b> nº 99.599, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 10, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(xv)</b> nº 99.600, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 11, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(xvi)</b> nº 62.132, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Artur de Azevedo, nº 129, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(xvii)</b> nº 89.628, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Artur de Azevedo, nº 139, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(xviii)</b> nº 44.020, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Artur de Azevedo, nº 145, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(xix)</b> nº 69.422, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Artur de Azevedo, nº 147, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(xx)</b> nº 20.312, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Artur de Azevedo, nº 155, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(xxi)</b> nº 26.406, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Artur de Azevedo, nº 157, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(xxii)</b> nº 27.259, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Artur de Azevedo, nº 165, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e <b>(xxiii)</b> nº 90.426, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Pinheiros, na Rua Oscar Freire, nºs 1.607 e 1.613, CEP 05409-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.</p> <p>As matrículas dos Imóveis Bariloche foram unificadas às matrículas dos Imóveis Oscar Freire 2, decorrendo a matrícula atual nº 108.434 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.</p>
<p><u>"Imóveis Oscar Freire 2"</u></p>	<p>Imóveis objeto das matrículas <b>(i)</b> nº 39.792, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Cerqueira César, na Rua Artur de Azevedo, nº 167, CEP 05404-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; <b>(ii)</b> nº 1.911, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Cerqueira César, na Rua Artur de Azevedo, nº 175, CEP 05404-010, registrada junto ao 13º Oficial de</p>



	<p>Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e <b>(iii)</b> nº 62.925, localizado na cidade e estado de São Paulo, no bairro Cerqueira César, na Rua Artur de Azevedo, nº 181, CEP 05404-010, registrada junto ao 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.</p> <p>As matrículas dos Imóveis Bariloche foram unificadas às matrículas dos Imóveis Oscar Freire 2, decorrendo a matrícula atual nº 108.434 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.</p>
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
" <u>Instrução CVM nº 400</u> ":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme revogada;
" <u>Instrução CVM nº 414</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme revogada;
" <u>Instrução CVM nº 476</u> ":	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme revogada;
" <u>Instrução CVM nº 480</u> ":	Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme revogada;
" <u>Instrução CVM nº 622</u> ":	Instrução CVM nº 622, de 17 de abril de 2020, conforme revogada.
" <u>Instrução CVM nº 625</u> ":	Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme revogada.
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>JUCESP</u> ":	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Juros Remuneratórios</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., alínea "(g)", deste Termo de Securitização;
" <u>Lei nº 6.385/76</u> ":	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;



" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
" <u>Lei nº 14.063/20</u> ":	Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, conforme alterada;
" <u>Lei nº 14.430/22</u> ":	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada;
" <u>Lei nº 14.133/21</u> ":	Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme alterada;
" <u>Medida Provisória n.º 2.158-35/2001</u> "	Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001, conforme alterado.
" <u>MDA - Módulo de Distribuição de Ativos</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. deste Termo.
" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> "	Montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) a ser distribuído na Oferta dos CRI 1; e o montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) CRI 2 a ser distribuído na Oferta dos CRI 2;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	<b>(a)</b> da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCBs, com valor principal total de R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais); acrescidos dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCBs, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCBs, do Contrato de Cessão 1 e do Contrato de Cessão 2, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Prêmio Inicial, Prêmio de Vendas, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, no Contrato de Cessão 1 e no Contrato de Cessão 2, e <b>(ii)</b> de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nos termos dos Documentos da Operação;
" <u>Oferta</u> ":	Os CRI 1 serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução; e os CRI 2 serão objeto de oferta pública de distribuição, sob melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160, a qual (i) é destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não



	está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática;
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/22: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;
" <u>Prazo de Colocação</u> ":	A subscrição dos CRI 1 deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da Emissão dos CRI 1, nos termos da Instrução CVM nº 476. Caso o prazo de colocação seja prorrogado, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação referida no artigo 8º da Instrução CVM nº 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, conforme o caso. O prazo máximo de colocação dos CRI 1 será até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, conforme definido no artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476. A subscrição ou aquisição dos CRI 2 deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta;
" <u>Preço de Aquisição</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
" <u>Preço de Aquisição Líquido</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
"Prêmio de Vendas"	Nos termos da CCB 3, a Devedora se obrigou a pagar com recursos próprios determinado prêmio calculado e apurado nos termos da fórmula constante expressamente do Anexo III da CCB 3, o qual não será considerado no saldo devedor das CCBs. O Prêmio de Vendas será pago pela Devedora nas mesmas datas de pagamento dos juros



	remuneratórios devidos em decorrência da emissão das CCBs e somente se for constatada sua incidência, conforme cálculo indicado na CCB 3.
" <u>Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, e, ainda, os Fiadores, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes das Obrigações Garantidas;
" <u>Razão Mínima de Garantia</u> ":	A partir da verificação da ocorrência do disposto na Cláusula 5.3. do Contrato de Cessão 1 e do Contrato de Cessão 2, para o conjunto das CCBs, a soma do valor da Fração Ideal ou das Unidades, que são objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 135% (cento e trinta e cinco por cento) da soma do saldo devedor das CCBs consideradas em conjunto;
" <u>Recebíveis</u> ":	Significa os recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ou da Fração Ideal, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora;
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22;
" <u>Resolução CVM nº 17</u> "	Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
" <u>Resolução CVM nº 30</u> ":	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e revoga a Inscrição CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
" <u>Resolução CVM nº 44</u> ":	Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, que dispõe sobre a divulgação de informações sobre ato ou fato relevante, a negociação de valores mobiliários na pendência de ato ou fato relevante não divulgado e a divulgação de informações sobre a negociação de valores mobiliários, e revoga as Instruções CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, nº 369, de 11 de junho de 2002, e nº 449, de 15 de março de 2007;
" <u>Resolução CVM nº 60</u> "	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443,



	de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018;
" <u>Resolução CVM nº 80</u> ":	Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;
" <u>Resolução CVM nº 81</u> "	Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;
" <u>Resolução CVM nº 160</u> ":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
" <u>Taxa DI</u> "	Variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, <i>over</i> extra-grupo, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ;
" <u>Titulares dos CRI 1</u> ":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI 1, conforme o caso;
" <u>Titulares dos CRI 2</u> ":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI 2, conforme o caso;
" <u>Titulares dos CRI</u> ":	Os Titulares dos CRI 1 e os Titulares dos CRI 2 quando referidos em conjunto;
" <u>Unidades</u> ":	As unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo, constantes do Anexo III do Contrato de Cessão 2, que foram outorgadas em alienação fiduciária em garantia;
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(e)", deste Termo de Securitização.

**1.2.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

**1.3.** A Emissão e a Oferta Restrita dos CRI 1 foram aprovadas, por unanimidade de votos, em deliberação tomada na Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 20 de maio de 2021, cuja ata foi registrada perante a JUCESP sob o nº 0.574.076/21-9. A Emissão e a Oferta dos CRI 2 foi aprovada, nos termos do Estatuto Social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, conforme a ata de assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 10 de junho de 2024, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2024, sob nº 254.783/24-7, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º do Estatuto Social da Emissora, de um limite global de emissões de Certificados de Recebíveis



("CR"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA" e, em conjunto, com os CR e os CRI os "Certificados") no montante total de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), sendo que os 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, sendo que, até a presente data, todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI 2 objeto da Emissão dos CRI 2, não atingiram esse limite.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**2.1. Objeto:** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irreatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cedidos à Emissora pelo Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão 1 e do Contrato de Cessão 2, aos CRI da 50ª e 59ª Séries da 3ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.1.1.** O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, por conta e ordem do Cedente, nos termos da Cláusula 3.4 e 3.5 do Contrato de Cessão 1, e da Cláusula 3.4. do Contrato de Cessão 2.

**2.2. Créditos Imobiliários Vinculados:** A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor **R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)**.

**2.2.1.** O presente Termo de Securitização será (a) custodiado na Instituição Custodiante, nos termos do, através da declaração contida no Anexo V deste Termo de Securitização; e (b) registrado na B3, conforme previsto no artigo 25, parágrafo 1º da Lei nº 14.430/2022.

**2.3. Características dos Créditos Imobiliários:** As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas nos Anexo I deste Termo de Securitização.

**2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI:** Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;



- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI's quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.5.** A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão 1 e do Contrato de Cessão 2 e de transferência realizada através da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.6.** As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A transferência das CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3, conforme previsto no Contrato de Cessão 1 e no Contrato de Cessão 2.

**2.7.** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das CCB, bem como o saldo devedor atualizado das CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.8.** Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido: O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão 1 e do Contrato de Cessão 2 e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão 1 e no Contrato de Cessão 2, incluindo o cumprimento das Condições Precedentes CCB3, Condições Precedentes CCB 1 – 1ª Parcela, CCB 1 – 2ª Parcela e CCB 2, é de **R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)** ("Preço de Aquisição").



Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, conforme previsto pela Cláusula 3.1.2. do Contrato de Cessão 1 e do Contrato de Cessão 2, bem como dos valores para composição do Fundo de Reserva e dos valores devidos à título de Prêmio Inicial, de forma que o Preço de Aquisição Líquido a ser recebido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão 1 e do Contrato de Cessão 2 será de até **R\$ 85.582.021,84 (oitenta e cinco milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, vinte e um reais e oitenta e quatro centavos)** para fins dos Créditos Imobiliários 1 e **R\$ 19.595.066,36 (dezenove milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, sessenta e seis reais e trinta e seis centavos)**, para fins dos Créditos Imobiliários 2 ("Preço de Aquisição Líquido").

**2.8.1.** Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes CCB 1 – 1ª Parcela, a Emissora realizará o pagamento da 1ª (primeira) parcela do Preço de Aquisição Líquido referente à CCB 1 à Devedora, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas no Contrato de Cessão 1.

**2.8.2.** Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes CCB 1 – 2ª Parcela, a Emissora realizará o pagamento da 2ª (segunda) parcela do Preço de Aquisição Líquido referente à CCB 1 à Devedora, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas no Contrato de Cessão 1.

**2.8.3.** Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes CCB 2, a Emissora realizará o pagamento da parcela do Preço de Aquisição Líquido referente à CCB 2 à Devedora, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas no Contrato de Cessão 1.

**2.8.4.** Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes CCB 3, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Aquisição Líquido da CCB 3 à Devedora, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas no Contrato de Cessão 2.

**2.8.5.** Em qualquer hipótese, o valor devido pela Devedora será limitado exclusivamente ao montante efetivamente desembolsado pela Emissora, observados os Juros Remuneratórios, Prêmio Inicial, as Despesas *Flat*, previstas no Contrato de Cessão 1 e no Contrato de Cessão 2, e demais encargos e despesas das CCBs.

**2.8.6.** Nos termos do Contrato de Cessão 1, parte do Preço de Aquisição das CCBs ficará retido para a constituição do Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante descrito no Contrato de Cessão 1.

**2.9.** Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora e pelos Fiadores, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, foram constituídas as seguintes garantias:

**2.9.1.** Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Em garantia integral das Obrigações Garantidas, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, a Devedora, a Emissora e os Fiadores celebraram, nesta data, o *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de*



*Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, conforme aditado, por meio do qual a Devedora cedeu fiduciariamente os Recebíveis, nos termos da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis. A Devedora se obrigou a, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de assinatura da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, assim como de qualquer aditamento a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) a protocola-los nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo - SP; e (b) às suas expensas enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias do respectivo registro, 1 (uma) cópia da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis registrado nos termos da alínea (a) acima.

**2.9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis:** Alienação fiduciária das Unidades outorgadas pela Devedora à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo que, as demais unidades autônomas do Empreendimento Alvo não estarão sujeitas às Garantias dos CRI. A Devedora se obrigou a aquisição do último imóvel pela Devedora e relacionado ao Empreendimento, cabendo à Devedora providenciar (i) o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, bem como (ii) apresentar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente em prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, o que deverá ser devidamente informado à Cessionária, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos das CCB.

**2.9.3. Alienação Fiduciária de Quotas.** Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Devedora, outorgada, nesta data, pela You Inc, na qualidade de titular das quotas de emissão da Devedora, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, formalizadas por meio da alteração do Contrato Social da Devedora. A You Inc se obrigou a (a) arquivar 1 (uma) via física do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas na sede da Devedora, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data de assinatura do respectivo; bem como (b) apresentar à Securitizadora o comprovante do protocolo do pedido de registro do instrumento de alteração contratual da Devedora perante a Junta Comercial competente, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da Data de Integralização dos CRI, conforme definido nos Documentos da Operação; (c) apresentar à Securitizadora o comprovante de protocolo do pedido de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes, no prazo de até 10 (dez) dias contar da Data de Integralização dos CRI, conforme definido nos Documentos da Operação, e (d) apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário cópia simples: (d.1) do instrumento de alteração contratual da Devedora indicando o seu devido registro perante a Junta Comercial competente no prazo máximo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da Data de Integralização dos CRI, conforme definido nos Documentos da Operação, prorrogável automaticamente, caso a Devedora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pela referida Junta Comercial, e (d.2) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas indicando o seu devido registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua celebração, sendo que, caso haja atraso ou demora injustificada do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, referido prazo poderá ser prorrogado, mediante



solicitação prévia dos Fiduciantes à Securitizadora comprovando tal atraso ou demora injustificada. Em caso de não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de acordo com os prazos fixados em referido contrato e em se tratando de Condição Precedente nos termos do Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá considerar resolvido o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, juntamente com os demais Documentos da Operação, ou se valer da cláusula mandato descrita na Cláusula 3.2.3 do respectivo contrato.

**2.9.4. Garantia Fidejussória:** Os Fiadores assumiram, como fiadores e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefícios de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Fiança”), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

**2.9.4.1.** A Fiança prestada no Contrato de Cessão 1 e no Contrato de Cessão 2 considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

**2.9.5. Fundo de Reserva:** Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição Líquido da CCB 1 e da CCB 2 ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de reserva com o valor para composição inicial de R\$ 2.682.793,91 (dois milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, setecentos e noventa e três reais e noventa e um centavos), sendo R\$ 1.942.413,69 (um milhão, novecentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e treze reais e sessenta e nove centavos) com relação à CCB 1 e R\$ 740.380,21 (setecentos e quarenta mil, trezentos e oitenta reais e vinte e um centavos) com relação à CCB 2 para composição de um Fundo de Reserva, a ser recalculado mensalmente, conforme Cláusula 3.1.7 do Contrato de Cessão 1, sendo que, quando da Liberação da 2ª Parcela da CCB 1, a Devedora e o Cedente desde já autorizam a dedução do montante de R\$ 224.124,66 (duzentos e vinte e quatro mil, cento e vinte e quatro reais e sessenta e seis centavos) para composição do Fundo de Reserva relacionado à 2ª Liberação (“Fundo de Reserva”), e cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente:

- (i) Valor equivalente às 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios imediatamente vincendas;  
e
- (ii) Valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas ao IPTU dos Imóveis e das Unidades, após a instalação do condomínio edilício, conforme o caso.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

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

#### **CRI 1**



- (a) **Emissão:** 3ª;
- (b) **Série:** 50ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 90.000 (noventa mil);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** Não há;
- (g) **Juros Remuneratórios:** 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de **4,00%** (quatro por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso (“Juros Remuneratórios”);
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** em parcela única na Data de Vencimento.
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
- (j) **Prêmio Inicial:** A Emissora deverá realizar o pagamento de prêmio aos Titulares dos CRI, no montante total de R\$1.474.372,48 (um milhão, quatrocentos e setenta e quatro mil, trezentos e setenta e dois reais e quarenta e oito centavos), conforme termos e condições definidos nas CCB’s e no Contrato de Cessão;
- (k) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (l) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira:** B3;
- (m) **Data de Emissão:** 01 de dezembro de 2021;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (o) **Data de Vencimento:** 27 de novembro de 2026;
- (p) **Prazo de vencimento:** 1.822 (um mil, oitocentos e vinte e dois) dias;
- (q) **Garantias:** a Alienação Fiduciária de Imóveis, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória e Fundo de Reserva;
- (r) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (s) **Subordinação:** não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 31 de dezembro de 2021;
- (u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 27 de novembro de 2026;
- (v) **Forma:** escritural;
- (w) **Código ISIN:** BRPVSCCRI1B4.

## **CRI 2**

- (a) **Emissão:** 3ª;
- (b) **Série:** 59ª;



- (c) **Quantidade de CRI:** 20.000 (vinte mil);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** Não há;
- (g) **Juros Remuneratórios:** 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de **4,10%** (quatro inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso (“Juros Remuneratórios”);
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** em parcela única na Data de Vencimento.
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
- (j) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 03 de setembro de 2024;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (n) **Data de Vencimento:** 30 de dezembro de 2026;
- (o) **Prazo de vencimento:** 848 (oitocentos e quarenta e oito) dias;
- (p) **Garantias:** a Alienação Fiduciária de Imóveis, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória e Fundo de Reserva;
- (q) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (r) **Subordinação:** não há;
- (s) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 27 de setembro de 2024;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 30 de dezembro de 2026;
- (u) **Forma:** escritural; e
- (v) **Classificação ANBIMA:** I. Categoria: Residencial; II. Concentração: Concentrado; III. Tipo de Segmento: Apartamentos ou casa; IV. Tipo de contrato com lastro: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida. (esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI 2 sujeitas a alterações).
- (w) **Código ISIN:** BRPVSCCRI4Y0.

**3.2. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, sendo a distribuição liquidada financeiramente, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.



**3.3. Oferta dos CRI:** A Oferta dos CRI 1 será realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476. Os CRI 2 serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, em rito de registro automático, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM nº 60, da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**3.3.1.** A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 ("Investidores Profissionais").

**3.3.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI 1 objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM n.º 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta. A Oferta dos CRI 2 será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM nº 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI 2 por qualquer número de Investidores Profissionais.

**3.3.3.** Os CRI 1 serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI 1 não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI 1 ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

**3.3.4.** Os CRI 2 serão subscritos e integralizados em uma ou mais datas pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração atestando estarem cientes que:

- (a) foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina para a realização da Oferta dos CRI 2;
- (b) a CVM não realizou a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (c) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI 2 e capacidade de pagamento da Emissora;
- (d) optaram por realizar o investimento nos CRI 2 exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI 2 e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização;
- (e) os CRI 2 ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no artigo 86,



II da Resolução CVM nº 160; e

(f) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

**3.3.5.** Dado que a Oferta dos CRI 2 será submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a Investidor Profissional, esta deve permanecer a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do artigo 57, § 3º da Resolução CVM nº 160.

**3.3.6.** Os CRI 2 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 § 3º da Resolução CVM nº 160.

**3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI:** A distribuição pública dos CRI será encerrada quando for verificado a ocorrência de uma das hipóteses do Prazo de Colocação, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto nas Cláusulas 3.4.1. a 3.4.3. deste Termo de Securitização.

**3.4.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM n.º 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta dos CRI 1, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

**3.4.2.** Caso a Oferta dos CRI 1 não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.4.3.** A subscrição ou aquisição dos CRI 2 deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta dos CRI 2 ou a distribuição da totalidade dos CRI 2, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160, e registrado o encerramento na ANBIMA nos termos do Código Anbima de Ofertas Públicas em vigor.

**3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** Os CRI 1 poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30 ("Investidores Qualificados"), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM n.º 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM n.º 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM n.º 476, os CRI 1 poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado. Quanto aos CRI 2, nos termos do artigo 86, II da Resolução CVM nº 160, os CRI 2 poderão ser negociados em mercados regulamentados, podendo a revenda ser destinada somente entre Investidores Profissionais, e não poderá



ser destinada a Investidores Qualificados e ao público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, bem como não cumpre os § 9º e §10 do artigo 33, assim como 43-A, todos da Resolução 60.

**3.5.1.** Observadas as restrições de negociação acima, os CRI 1 da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385/76 e da Instrução CVM n.º 400.

**3.6.** Distribuição Parcial: A Oferta dos CRI poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI em montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta.

**3.6.1.** Em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM 400, as Partes declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI 1.

**3.6.2.** Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, em caso de distribuição parcial dos CRI 1, o subscritor dos CRI 1, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI 1; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI 1 solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada. (iii) Para fins dos CRI 2, em atendimento ao disposto no Artigo 75 da Resolução CVM nº 160, tendo em vista que a Oferta dos CRI 2 é destinada exclusivamente a investidores profissionais, não se aplica o quanto exposto no Artigo 74 da Resolução CVM nº 160 acerca da distribuição parcial dos CRI.

**3.6.3.** Decorrido o prazo previsto no item (iii) das hipóteses do Prazo de Colocação acima, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a respectiva Oferta será cancelada, e os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento.

**3.6.4.** Todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento. Nesta hipótese, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

**3.7.** Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.



## CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

**4.1.** Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

**4.2.** Integralização dos CRI 1: A integralização dos CRI 1 foi realizada em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. Nos termos do Termo de Securitização firmado em 09/12/2021, foram previstas expressamente as seguintes regras para integralização dos CRI 1: O preço de integralização foi o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 1, acrescido da respectiva Remuneração *pro-rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI 1 até a data da efetiva integralização. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI 1 em cada data de integralização. A integralização dos CRI 1 foi realizada via B3.

**4.3.** Integralização dos CRI 2: A integralização dos CRI 2 será realizada em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI 2 na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 2, acrescido da respectiva Remuneração *pro-rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI 2 até a data da efetiva integralização. A integralização dos CRI 2 será realizada via B3.

**4.3.1.** Ágio ou Deságio: Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI 2 e, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária dentre os Investidores dos CRI 2 em uma mesma Data de Integralização, a exclusivo critério da Emissora, na ocorrência das seguintes condições objetivas de mercado: (1) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (2) alteração no IPCA, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º da Resolução CVM nº 160.

**4.4.** Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

## CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

**5.1.** Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na Data de Vencimento. Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará os Juros Remuneratórios, conforme indicado na Cláusula 3.1, a partir da Data da Integralização da respectiva série, a serem calculados da seguinte forma:

### **Atualização Monetária**

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.



## **Juros Remuneratórios**

Cada CRI fará jus a uma remuneração, conforme indicado no Anexo I deste Termo de Securitização, a serem calculados da seguinte forma:

$$J = [VNb \times (Fator de Juros - 1)]$$

Onde:

**J:** Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**VNb:** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI de cada série na data da primeira integralização dos CRI da respectiva série, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**Fator de Juros:** Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator de Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Onde:

**Fator DI:** Produtório das Taxas DI, desde a data da primeira integralização dos CRI de cada série, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

**N:** Número de taxas DI over utilizadas;

**k:** Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

**TDI<sub>k</sub>:** Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:



$$TDI_k = \left[ \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Onde:

**DI<sub>k</sub>:** Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

**Fator Spread:** Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

$$Fator\ Spread = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dut}{252}}$$

**Spread:** 4,0000 (CRI 1) / 4,1000 (CRI 2);

**Dut:** Número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização dos CRI de cada série, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento;

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão:  $Fator\ DI \times Fator\ Spread$  deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de “DI<sub>k</sub>” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (viii) para os fins deste Termo, “Data de Pagamento” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II do presente Termo;



- (ix) para os fins deste Termo, entende-se como “Dia(s) Útil(eis)” todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; (x) Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Emitente fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA/IBGE. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA/IBGE a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja deliberado pelos titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os titulares de CRI e a Emitente não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Emitente, o pagamento antecipado total do saldo devedor da CCB no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia prevista acima ou na próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, e conseqüentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI.

## Amortização

O Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas indicadas na tabela do Anexo II, sendo as parcelas devidas calculadas conforme fórmula abaixo:

$$AMi = VNb \times TA$$

Onde:

**AMi:** Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNb:** Conforme definido acima;

**TA:** Taxa de amortização dos CRI, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na tabela do Anexo II.

**5.2. Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**5.3. Datas de Pagamento:** As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI



encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.4. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

**5.5. Prêmio de Vendas.** Ainda, nos termos da CCB 3, a Devedora se obrigou a, adicionalmente ao pagamento dos juros remuneratórios e demais obrigações das CCBs, a efetuar o pagamento do Prêmio de Vendas. O Prêmio de Vendas somente será devido pela Devedora se aplicável conforme apuração a ser feita na fórmula constante do Anexo III da CCB 3 e, uma vez sendo devido, seu pagamento deverá ser realizado com recursos próprios da Devedora em cada data de pagamento dos juros remuneratórios das CCBs, sendo certo que o Prêmio de Vendas não será considerado no saldo devedor das CCBs.

## **CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, RESGATE ANTECIPADO TOTAL E DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

**6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários oriundos das CCB e representados pelas CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado das CCB; (ii) caso a Devedora seja exigida a realizar a Amortização Extraordinária Compulsória em virtude da não verificação da Razão Mínima de Garantia, conforme previsto e definido no Contrato de Cessão; e (iii) por qualquer outro motivo previsto na CCB, no Contrato de Cessão 1 e no Contrato de Cessão 2. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na próxima Data de Pagamento, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das CCB, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

**6.1.1.** Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

**6.2. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários:** A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 6.1, deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas nas CCB, nos termos do Anexo II das CCB, ou da amortização extraordinária das CCB, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.



**6.2.1.** O pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado total deverá ser realizado na data indicada na comunicação de amortização extraordinária ou resgate antecipado total, que deverá ser informada à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**6.3.** Resgate Antecipado Facultativo: A Devedora poderá, a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade dos CRI e o pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários, ou seja, pré-pagar a totalidade do saldo devedor a totalidade dos CRI, mediante quitação total do Valor Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* desde a Data de Pagamento imediatamente anterior até a data de efetivo pagamento dos Créditos Imobiliários, e acrescido do pagamento de prêmio de **0,5%** (cinco décimos por cento) sobre o saldo devedor das CCBs, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI em anos, calculado de forma *pro rata die* ("Resgate Antecipado Facultativo" e "Prêmio de Pré-Pagamento", respectivamente).

**6.3.1.** A Devedora deverá enviar comunicação escrita à Cessionária com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, informando sua intenção de exercer o direito de Resgate Antecipado Facultativo. A data do Resgate Antecipado Facultativo deve ser obrigatoriamente uma Data de Pagamento, observe ainda o disposto na Cláusula 6.2.1 acima.

**6.3.2.** Após o envio da notificação acima não será possível à Devedora cancelar o pedido de Resgate Antecipado Facultativo.

**6.4.** Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrente dos Créditos Imobiliários 1 oriundos da CCB 1 e da CCB 2 e representados pelas CCI 1 e CCI 2 que lastreiam os CRI 1 serão destinados exclusivamente (i) ao reembolso das despesas incorridas pela Devedora, de natureza imobiliária incorridos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI 1 ("Destinação Reembolso"), e correspondente às parcelas iniciais de aquisição dos Imóveis descritos no Anexo IX deste Termo de Securitização; e, o saldo remanescente (ii) à construção dos empreendimentos imobiliários residenciais junto aos Imóveis, a serem realizados pela Devedora, incluindo o pagamento custos diretos relativos aos custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à parte da construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo, excluídos, em ambos os casos, os custos e despesas correlatas, como, por exemplo, com corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, etc., conforme cronograma indicativo estabelecido no Anexo X deste Termo de Securitização; (iii) com relação à CCB 2, serão destinados à construção do Empreendimento Alvo, a serem realizados pela Devedora, incluindo o pagamento custos diretos relativos aos custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, os necessários à parte da construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo, excluídos, em ambos os casos, os custos e despesas correlatas, como, por exemplo, com corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, etc., conforme cronograma indicativo estabelecido no Anexo X deste Termo de Securitização. Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrentes dos Créditos Imobiliários 2, oriundos da CCB 3 e representados pela CCI 3 que lastreiam os CRI 2, serão destinados exclusivamente para a construção do Empreendimento Alvo ("Destinação de Recursos").



**6.4.1.** Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI 2, será possível a inserção, por meio de aditamento da CCB 3 e deste Termo de Securitização, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo IX, além daquele inicialmente previsto na CCB 3, desde que aprovado preliminarmente em Assembleia Especial de Investidores.

**6.5.** Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora apresentou previamente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no formato constante do Anexo IX do presente Termo de Securitização e ao Anexo I-A da CCB 1 e da CCB 2 o relatório de reembolso, acompanhado dos documentos que comprovam os valores e pagamentos incorridos relativos à aquisição parcial dos Imóveis, observado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI 1, comprovando o total de **R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais)**. Ademais, neste caso específico, a Securitizadora declara e certifica que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação ("Documentos Comprobatórios Reembolso"), sendo que a comprovação da destinação dos recursos líquidos remanescentes, mencionados na Cláusula acima, será feita pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias após cada semestre fiscal, sendo o primeiro devido em 30 de julho de 2022 exclusivamente referentes aos semestres fiscais findos em 31 de dezembro de 2021 e 30 de junho de 2022, o segundo em 30 de janeiro de 2023 ao semestre findo em 31 de dezembro de 2022, e assim sucessivamente, por meio do relatório semestral com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV das CCBs, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento das CCBs ("Relatório Semestral"), (i) com relação à aquisição dos Imóveis, acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos das CCB, incluindo, mas não se limitando, às cópias do comprovante de pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, cópia das escrituras de compra e venda dos Imóveis, cópia das matrículas dos Imóveis contendo o registro das referidas escrituras, e demais documentos que permitam a comprovação das informações constantes do respectivo Relatório Semestral; e (ii) com relação aos valores gastos com o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, apresentação do cronograma físico-financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, além dos demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros ("Documentos Comprobatórios").

**6.5.1.** A Devedora é responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios Reembolso, encaminhados ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

**6.6.** Com relação ao item "ii" da cláusula 6.3 acima, o Agente Fiduciário (i) será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral e nos Documentos Comprobatórios elencados na cláusula 6.4 acima, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Aquisição Líquido; e (ii) se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.



**6.7.** A comprovação da Destinação de Recursos mencionada acima será feita pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, semestralmente, a partir da data de emissão da CCB 3 e até a alocação total do Valor Principal líquido da CCB 3, em até 30 (trinta) dias após cada semestral fiscal, cujo primeiro relatório será devido em 30 de janeiro de 2025 e o segundo em 30 de julho de 2025, e assim sucessivamente, por meio do relatório semestral devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora com descrição detalhada da Destinação de Recursos nos termos do Anexo IX, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da data de vencimento da CCB 3 ("Relatório Semestral"), acompanhado da cópia do o cronograma físico-financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, além dos demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos recebidos pela Devedora oriundos do pagamento do Preço de Aquisição Líquido da CCB 3, conforme definido no Contrato de Cessão 2, pela Securitizadora, comprovantes, pedidos, entre outros ("Documentos Comprobatórios").

**6.7.1.** O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 6.4. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI 2, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do artigo 11, inciso II da Resolução CVM nº 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 6.4 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

**6.7.2.** Na hipótese de vencimento antecipado da CCB 3 ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI 2, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI 2 ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

**6.8.** Nos termos da CCB 3, a Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo IX ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da CCB 3 em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI 2 ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar a CCB 3 ou quaisquer outros documentos da Emissão e este Termo de Securitização, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB 3, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.



**6.8.1.** O descumprimento das obrigações dispostas na Cláusula 6.4 e seguintes (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos na CCB 3) poderá resultar no vencimento antecipado da CCB 3, na forma prevista na Cláusula 14 da CCB 3.

**6.8.2.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação Reembolso e da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Aquisição Líquido das CCB, nos termos das CCB.

**6.9.** Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais a exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Comissão de Valores Mobiliários e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se for o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos dos CRI, atos societários, declarações e demais documentos comprobatórios solicitados pelas respectivas autoridades e órgãos. Neste caso, a Devedora deverá enviar os referidos documentos ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores (o que for maior), se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

**6.10.** Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e a Securitizadora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado Relatório de Reembolso e no Relatório Semestral.

**6.11.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos acima previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

**6.12.** O cronograma indicativo estabelecido no Anexo X deste Termo de Securitização é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado, desde que não venha a interferir na constituição e manutenção da alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.



**6.13.** Apenas e tão somente caso, durante a vigência dos CRI, a CVM se manifeste com relação à alteração das regras atualmente existentes relacionadas à destinação de recursos e (i) permita a alteração do(s) Imóvel(éis) e/ou do Empreendimento Alvo indicados nas CCBs, ou, ainda, (ii) passe a entender que alguma obrigação relacionada à necessidade de comprovação da destinação de recursos, hoje exigida pela Autarquia ou pelas normas e leis aplicáveis, deixar de ser exigível; referida alteração será permitida, devendo ser mantida a alienação fiduciária a ser constituída sobre o(s) Imóvel(is) descrito(s) no **Anexo I** das CCBs.

**6.14.** A alteração mencionada no item (i) da Cláusula 6.12., acima, deverá ser solicitada pela Devedora que deverá, nos termos do Contrato de Cessão 1 e do Contrato de Cessão 2, apresentar novos imóveis e/ou empreendimentos de propriedade da Devedora ou suas controladas à Securitizadora e, então, deverá submeter os novos imóveis à avaliação da Securitizadora, observando inclusive a eventual incidência do IOF, que uma vez aprovado, deverá ser celebrado aditamento aos Documentos da Operação em até 10 (dez) Dias Úteis da referida apresentação exclusivamente para alterar prever a alteração descrita acima, mediante autorização prévia dos Titulares do CRIs.

**6.15.** O disposto na Cláusula 6.13. e seguintes se refere única e exclusivamente a mudanças na relação de imóveis e empreendimento alvo, ou seja, apenas para fins da destinação de recursos e, em nenhuma hipótese, significará qualquer tipo de alteração nas Garantias, as quais permanecerão inalteradas e não poderão sequer ser afetadas pela mudança prevista nesta cláusula.

**6.16.** Caso não haja consenso para alteração do(s) imóvel(éis) e/ou do(s) Empreendimento(s) Alvo, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, da apresentação dos imóveis, a Securitizadora chamará a assembleia dos Titulares dos CRI, para dirimir esta questão.

**6.17.** A Devedora, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, caso a alteração de regra ou interpretação se enquadre no quanto disposto no item (ii) da Cláusula 3.8. do Contrato de Cessão 1, tal alteração será aplicável automaticamente, sem necessidade de aprovação ou deliberação prévia por parte dos titulares dos CRI e tampouco será necessário aditar os Documentos da Operação para refletir esse ponto.

**6.18.** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pela Devedora oriundos desta emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da destinação de recursos, e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na cláusula acima, salvo nos casos previstos na Cláusula 6.8 acima, em que houver solicitação formulada por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

**6.19.** Nos termos das CCBs, a Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com as CCBs, o Empreendimento Alvo não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**7.1.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês



subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

**7.1.1.** O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM nº 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora à CVM por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme Art. 47 da referida resolução.

**7.3.** Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

**7.3.1.** A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**7.4.** Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso.

**7.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRIs; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRIs que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão 1 e no Contrato de Cessão 2 e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; ; (iv) nos termos da Lei nº 14.430/22, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; (vii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; (viii) não realizar negócios e/ou operações, ou



mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (ix) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e (x) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; (xi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; (xii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRIs, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e (xiii) informar e enviar para o Agente Fiduciário organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRIs.

**7.5. Relatório Anual:** Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se desde já (i) a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e (ii) enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do Código Anbima de Ofertas Públicas em vigor..

**7.6.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado,



com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

**7.7.** A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão 1 e no Contrato de Cessão 2;
- (g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;



- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (l) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis, entre outros ativos e direitos vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade;
- (m) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (n) Assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (o) Analisou e divulgou, na forma do Anexo III eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (p) Assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (q) Assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (r) Assegurará que os créditos imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Operação; e
- (s) Assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

**7.7.1.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**



## E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

**8.1. Regime Fiduciário:** Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante o registro deste Termo de Securitização na B3, conforme previsto no §1º do artigo 25 da Lei nº 14.430/22.

**8.2. Conta do Patrimônio Separado:** A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430/22.

**8.3. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

**8.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430/22.

**8.4.1. Os Créditos do Patrimônio Separado:** (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**8.4.2.** O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do §1º artigo 25 da Lei nº 14.430/22 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

**8.5. Administração do Patrimônio Separado:** Em conformidade com a Lei nº 14.430/22, a Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

**8.6.** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem



como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

**8.7. Declarações da Emissora:** Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

**8.8. Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**8.8.1.** A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

**8.8.2.** Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

**8.9. Guarda da CCB:** A Emissora será responsável pela guarda da via negociável das CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia digital das CCB.

**8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos.** Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, Prêmio de Vendas, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos e despesas;

(b) Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido nas CCBs, referente ao período transcorrido;



- (c) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto pela Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização, caso necessário;
- (d) Amortização mensal do saldo devedor do Valor Principal das CCBs 1 e 2 na proporção do saldo devedor de cada CCB; e
- (e) Amortização mensal do saldo devedor do Valor Principal da CCB 3.

**8.10.1.** Para fins de clareza, na hipótese de decretação de vencimento antecipado dos CRI, todo e qualquer valor decorrente de pagamento Crédito Imobiliário e/ou realização de qualquer das Garantias deverá ser utilizado para pagamento de forma proporcional ao saldo devedor de cada uma das CCBs e conseqüentemente de cada uma das séries dos CRI.

**8.10.2.** Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens "(a)" a "(e)" da Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas no item "(h)" da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**8.11.** Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**8.12.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma da cláusula quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias em primeira convocação e 8 (oito) para segunda convocação, e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

**8.12.1.** 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 CRIs 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 CRIs não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**8.12.2.** Nas hipóteses previstas na cláusula acima, os Titulares dos CRIs se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.



**8.12.3.** A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRIs para arcar com as Despesas da Operação, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea "a" da Resolução CVM nº 60 e observado do disposto neste instrumento.

**8.12.4.** Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRIs pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRIs, 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.

**8.12.5.** 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.

**8.13.** Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.13.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**8.13.1.** Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados em rendimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos"). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula 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 Securitizadora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação à 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.

## **CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

**9.1.** Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

**9.2.** Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:



- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/2021, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com a Fiduciante que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (g) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Contrato de Cessão 1, do Contrato de Cessão 2 e do Alienação Fiduciária de Quotas quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, segundo convençados pelas partes nos contratos da Alienação Fiduciária de Imóvel, os Imóveis são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, segundo o valor nominal das Quotas da Sociedade cujas quotas estão em garantia, as quotas não são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, em relação à Promessa de Cessão Fiduciária não há como avaliar o valor em garantia na data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo em vista que existe apenas a expectativa de venda das imóveis. No mais, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado.



**9.3. Incumbências do Agente Fiduciário:** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Alienação Fiduciária de Imóvel e da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente e a Fiduciante a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos



Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

- (m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei nº 14.430/22, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRIs na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRIs, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei nº 14.430/22;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;
- (v) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, desde que de forma justificada, às expensas da Devedora e/ou dos Fiduciários, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista



no referido ofício.

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

**9.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, **(i)** à título de implementação dos **CRI 1**, será devida parcela única de R\$3.000,00 (três mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a assinatura deste Termo de Securitização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da celebração deste Termo de Securitização, e **(ii)** parcelas trimestrais de R\$ 4.250,00 (quatro mil, duzentos e cinquenta reais) pela prestação de serviços dos **CRI 1**, cujo valor total anual representa 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos **CRI 1** e as demais nos trimestres subsequentes ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da celebração deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, até o resgate total dos **CRI 1**, sendo certo que, caso não haja integralização dos **CRI 1** por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela do item "ii" será devida a título de "abort fee"; **(iii)** serão devidas parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação da destinação dos recursos das CCB 1, 2 e 3, nos termos das CCB 1, 2 e 3, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos **CRI 1**, devida à verificação do reembolso, e as demais verificações e as demais devidas a partir de 30 de julho de 2022, posteriormente em 30 de janeiro de 2023 e assim sucessivamente, devida até a aplicação integral dos recursos oriundos da CCB 1, 2 e 3; **(iv)** única de implantação dos **CRI 2** no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a assinatura do aditamento ao Termo de Securitização ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da celebração deste aditamento ao Termo de Securitização; e **(v)** parcelas trimestrais de R\$ 2.125,00 (dois mil, cento e vinte e cinco reais) pela prestação de serviços dos **CRI 2**, cujo valor total anual representa 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos **CRI 2** e as demais nos trimestres subsequentes ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da celebração deste aditamento ao Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, até o resgate total dos **CRI 2**, sendo certo que, caso não haja integralização dos **CRI 2** por Investidores Profissionais; atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGPM/FGV, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**9.4.1.** A remuneração definida acima e na Cláusula 9.4.2, deste Termo de Securitização,



continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

**9.4.2.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora homem de trabalho dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**9.4.3.** No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

**9.4.4.** A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.



**9.4.5.** O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

**9.5.** Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória 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 ao reajuste pelo IGPM/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

**9.5.1.** As remunerações referidas nas Cláusulas acima serão atualizadas pela variação acumulada positiva do IGPM/FGV, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

**9.5.2.** A remuneração definida nas Cláusulas acima, será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**9.5.3.** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

**9.6.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciária deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

**9.7.** Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no



item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Lei nº 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

**9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**9.9. Substituição Permanente:** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**9.10. Substituto Provisório:** Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

**9.11. Validade das manifestações:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

**9.12. Atuação Vinculada:** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/2021, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**9.13. Presunção de Veracidade:** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**9.14. Renúncia:** O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.



## CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**10.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial de Investidores venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

**10.2. Convocação da Assembleia Geral:** Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, 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.

**10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado:** A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:** Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias junto aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

**10.4.1.** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil. O descumprimento pela



Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRIs de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**10.4.2.** O Agente Fiduciário ou a nova securitizadora poderão 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 nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

**11.1** Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, aplicando-se à Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRIs, o disposto na Lei nº 14.430/22 e na Resolução CVM nº 60, e, no que couber, o disposto na Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRIs, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRIs ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

**11.2.** Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo (i) pela Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**11.3.** Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial deve ser encaminhada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e disponibilizada na página da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, qual seja, (<https://provinciasecuritizadora.com.br>). Exceto se de outra forma disposta neste termo, a convocação da Assembleia Especial deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação, e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**11.4.** Prazo para Realização: A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia Especial de Investidores não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época, exceto na hipótese prevista no §1º da Resolução CVM nº 60, sendo admitida que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação para fins de aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.



**11.5. Validade:** As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigam os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI, por meio da disponibilização da ata da referida Assembleia no site.

**11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente 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 Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**11.7. Responsabilidade da Emissora:** A Emissora 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 Emissora 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 Emissora.

**11.8. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**11.9. Instalação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI presentes.

**11.10. Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

**11.11.** Os Titulares dos CRIs poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81.

**11.12.** Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia



Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

**11.13.** No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá 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 dos Titulares dos CRI.

**11.14.** Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

**11.2.** Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

**11.15.** Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou 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.

**11.16.** Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Diretor da Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

**11.17.** Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

**11.18.** Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (v) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vi) aos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel que possam comprometer suas suficiências, exequibilidades, validades ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição dos Imóveis, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Alienações Fiduciárias; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (viii) realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer



liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (xi) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.13.1 **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação..

**11.19. Dispensa para Instalação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**11.20. Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (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; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

**11.21. Encaminhamento de Documentos para a CVM:** As atas lavradas das Assembleia Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores deliberar em sentido diverso.

## CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

**12.1.** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430/22, e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGPM/FGV, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI 1, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração"). Será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data da Emissão e será reajustado pelo IGPM/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais



custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados. Os valores previstos neste inciso (i) deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão 1 e do Contrato de Cessão 2.

**12.1.1.** A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**12.1.2.** Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estarão sujeitas a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

**12.1.3.** Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**12.1.4.** Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre o empreendimento edificado nos Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão 1, no Contrato de Cessão 2, na Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.17 deste Termo de Securitização.

**12.2.** Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI.



Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial de Investidores, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

**12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

**12.3.1.** As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.



**12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI:** Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

**12.4.1.** No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

**12.4.2.** Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

**12.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

## **CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores:** As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.



### **13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, 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.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, 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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI



estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

### **13.1.2.** Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

### **13.1.3.** Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

#### Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306,



de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

### **CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE**

**14.1** Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos Devedores, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciasecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 44, artigo 45, do inciso IV do item “b” do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60, e a Lei nº 14.430, devendo a Emissora avisar ao Agente Fiduciário na mesma data de sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**14.2** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

### **CLÁUSULA QUINZE – CUSTÓDIA E REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**15.1.** Custódia e Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, conforme declaração constante do Anexo V, bem como registrados pela Securitizadora na B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

### **CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES**

**16.1.** Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

*Para a Emissora*

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**



Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar  
Cidade Monções, CEP 04571-925, São Paulo - SP  
At.: Sra. Monica Fujii  
Telefone: (11) 5044-1980  
E-mail: [estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br](mailto:estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin  
CEP 04578-910, São Paulo – SP  
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
e-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br); [af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br);  
[af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br)  
Tel.: (21) 3514-0000

**16.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS**

**17.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

**(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.



No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

**(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

**(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

**(d) Risco da existência de Credores Privilegiados:** A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

**(e) Risco da não realização da carteira de ativos:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização



de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

**(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

**(g) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora:** A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

**(h) Crescimento da Emissora e de seu Capital:** O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

**(i) A Importância de uma Equipe Qualificada:** A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

**(j) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá



haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

**(k) Risco de Estrutura:** A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

**(l) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros:** A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

**(m) Risco Tributário:** Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

**(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora:** O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

**(o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta dos CRI 1:** A Oferta dos CRI 1, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(o.1) Risco em Função do Registro Automático da Oferta dos CRI 2:** A Oferta dos CRI 2 está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(p) Risco de ocorrência de Distribuição Parcial:** Conforme descrito neste Termo de Securitização, as Ofertas dos CRI 1 e dos CRI 2 poderão ser concluídas mesmo em caso de



distribuição parcial dos CRI 1 e/ou CRI 2. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescentes serão cancelados após o término do período de distribuição;

**(q)** Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**(r)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Medida Provisória nº 1.103/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

**(s)** Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

**(t)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas a parte dos Imóveis, à Devedora, aos Fiadores e às Fiduciárias, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários dos Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

**(u)** Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, cujo Recebíveis são objeto da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

**(v)** Risco de não constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis, Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas e da garantia fidejussória: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Contratos de Alienações Fiduciárias de Imóveis, da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção



dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

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

**(w)** Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra os Fiadores: No âmbito da auditoria jurídica dos Fiadores realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais contra os Fiadores, as quais perfazem em conjunto, o valor de contingência geral de aproximadamente R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais). Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente os Fiadores, podendo impactar também na capacidade de os Fiadores honrarem com a Fiança outorgada e obrigação assumida, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

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

**(y)** Risco de Insuficiência das Alienações Fiduciária de Imóveis pela Ausência de Laudo de Avaliação. Uma vez que o valor atribuído aos Imóveis Oscar Freire 2, para fins de liquidação forçada em leilão público no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não foram obtidos a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que os Imóveis Oscar Freire 2 efetivamente possuem o valor de liquidação que lhe foram atribuídos, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído aos Imóveis Oscar Freire 2 não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

**(z)** Restrição à negociação: Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e não poderão ser negociados para Investidores Qualificados e o público em geral, conforme constou da Cláusula 3.5 deste Termo de Securitização. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**(aa)** Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis



aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## **CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**18.2.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

**18.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**18.4.** 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, com certificado digital, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

**18.5.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**18.6.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

**18.7.** Assinatura Digital: As partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas



neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

**18.7.1.** Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

## **CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**19.1** Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

**19.1.1** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

## **CLÁUSULA VINTE – FORO**

**20.1. Foro:** A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

**20.2. Execução Específica:** A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado na presença de 2 (duas) testemunhas.

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

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2021.

*(As assinaturas constam do original)*

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



**ANEXO I**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 50ª e 59ª SÉRIES DA 3ª**  
**EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA**  
**DE SECURITIZAÇÃO**

**Características dos Créditos Imobiliários – CCB 1**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 01 DE DEZEMBRO DE 2021			
SÉRIE	Única	NÚMERO	<b>7.404</b>	TIPO DE CCI			<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b>							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90560-002
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA</b>							
CNPJ/ME: 36.570.668/0001-11							
ENDEREÇO: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 360, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	4º and. – conj. 86	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP	04546-000
<b>4. GARANTIAS – Não há</b>							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais).</b>							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº <b>41501004-7</b>							
DESCRIÇÃO: Emitida em 01 de dezembro de 2021, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de <b>R\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais)</b> para reembolso das despesas até então incorridas pela Devedora para aquisição dos Imóveis descritos no item 5.1 abaixo, bem como para fazer frente às demais despesas para aquisição integral dos Imóveis e ao desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário residencial nos Imóveis.							
<b>5.1. IMÓVEIS</b>							
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço				
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 58.259	Rua Oscar Freire, nº 1.593, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo				
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 2.590	Rua Oscar Freire, nº 1.597, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo,				



			estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 90.427	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 99.589	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Loja, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 99.590	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 01, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 99.591	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 02, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 99.592	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 03, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 99.593	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 04, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 99.594	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 05, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 99.595	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 06, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 99.596	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 07, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 99.597	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 08, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 99.598	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 09, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 99.599	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 10, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 99.600	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 11, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 62.132	Rua Artur de Azevedo, nº 129, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 89.628	Rua Artur de Azevedo, nº 139, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo,



			estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 44.020	Rua Artur de Azevedo, nº 145, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 69.422	Rua Artur de Azevedo, nº 147, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 20.312	Rua Artur de Azevedo, nº 155, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 26.406	Rua Artur de Azevedo, nº 157, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 27.259	Rua Artur de Azevedo, nº 165, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 90.426	Rua Oscar Freire, nºs 1.607 e 1.613, Pinheiros, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>			
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	30 de dezembro de 2021		
6.2 DATA DE VENCIMENTO	26 de novembro de 2026		
6.3 VALOR PRINCIPAL	<b>R\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais).</b>		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	N/A		
6.5 JUROS	<b>CDI + 4,00% a.a.</b> (quatro inteiros por cento ao ano).		
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal conforme tabela no <b>Anexo II</b> da CCB.		
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.		
6.8 ENCARGOS	(i) Juros Remuneratórios pactuados na CCB, incidentes sobre o valor total inadimplido do saldo devedor apurado na Data de Pagamento; (ii) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma pro rata die, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, nos termos da alínea "(i)" acima; e (iii) Multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.		



### Características dos Créditos Imobiliários – CCB 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP, 01 DE DEZEMBRO DE 2021			
SÉRIE	Única	NÚMERO	7.405	TIPO DE CCI			INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b>							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90560-002
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA</b>							
CNPJ/ME: 36.570.668/0001-11							
ENDEREÇO: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 360, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	4º and. – conj. 86	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP	04546-000
<b>4. GARANTIAS – Não há</b>							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).</b>							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº <b>41501003-9</b>							
DESCRIÇÃO: Emitida em 01 de dezembro de 2021, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de <b>R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)</b> para aquisição dos Imóveis descritos no item 5.1 abaixo, e ao desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário residencial nos Imóveis.							
<b>5.1. IMÓVEIS</b>							
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço				
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 39.792	Rua Artur de Azevedo, nº 167, Cerqueira Cesar, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo				
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 1.911	Rua Artur de Azevedo, nº 175, Cerqueira Cesar, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo				
Oscar Freire	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Nº 62.925	Rua Artur de Azevedo, nº 181, Cerqueira Cesar, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, estado de São Paulo				



<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	30 de dezembro de 2021
6.2 DATA DE VENCIMENTO	26 de novembro de 2026
6.3 VALOR PRINCIPAL	<b>R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).</b>
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	N/A
6.5 JUROS	<b>CDI + 4,00% a.a.</b> (quatro inteiros por cento ao ano).
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal conforme tabela no <b>Anexo II</b> da CCB.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) Juros Remuneratórios pactuados na CCB, incidentes sobre o valor total inadimplido do saldo devedor apurado na Data de Pagamento; (ii) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma pro rata die, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, nos termos da alínea "(i)" acima; e (iii) Multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.



## Características dos Créditos Imobiliários 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 03 DE SETEMBRO DE 2024				
SÉRIE	59ª	NÚMERO	18640	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b>							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, Higienópolis							
COMPLEMENTO	conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP 90520-002	
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04578-910	
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b>							
CNPJ: 36.570.668/0001-11							
ENDEREÇO: Av. Pres. Juscelino Kubitscheck, nº 360, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	4º andar – Conjunto 86	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04546-000	
<b>4. GARANTIAS</b> - Não há							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 20.000.000,00</b> (vinte milhões de reais), conforme CCB 3.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 10006895-2							
DESCRIÇÃO: Emitida em 03 de setembro de 2024, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB 3, no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário nos imóveis localizados na Rua Oscar Freire, nº 1.593, 1.597, 1.627, 1.607 e 1.613, Jardim América, CEP 05409-010 e Rua Artur de Azevedo, nº 129, 139, 145, 147, 155, 157, 165, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula nº 108.434 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Empreendimento Alvo" e "Imóvel", respectivamente), incluindo o pagamento dos custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, necessários à construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo.							
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO ALVO:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço				
Oscar Freire	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	108.434	Rua Oscar Freire, nº 1.593, 1.597, 1.627, 1.607 e 1.613, Jardim América, CEP 05409-010 e Rua Artur de Azevedo, nº 129, 139, 145, 147, 155, 157, 165, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							



6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	26 de setembro de 2024
6.2 DATA DE VENCIMENTO	29 de dezembro de 2026
6.3 VALOR PRINCIPAL	<b>R\$ 20.000.000,00</b> (vinte milhões de reais), conforme CCB 3.
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
6.5 JUROS	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, <i>over</i> extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> (“B3”) – Segmento Balcão B3, no informativo Diário disponível em sua página de internet ( <a href="http://www.b3.com.br/pt_br">http://www.b3.com.br/pt_br</a> ) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de <b>4,10% a.a.</b> (quatro inteiros e dez centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, durante o período de vigência da CCB 3.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal, conforme tabela no <b>ANEXO II</b> da CCB 3.
6.7 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8 ENCARGOS	(i) Juros Remuneratórios pactuados na CCB 3, incidentes sobre o valor total inadimplido do saldo devedor apurado na Data de Pagamento; (ii) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i> , sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e (iii) Multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

6.9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Período	Datas de Pagamento da CCB	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	03/09/2024	1.000,00	0,0000%	-
1	26/09/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
2	29/10/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
3	27/11/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
4	27/12/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
5	29/01/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
6	26/02/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
7	27/03/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
8	28/04/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
9	28/05/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
10	26/06/2025	1.000,00	0,0000%	Sim



11	29/07/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
12	27/08/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
13	26/09/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
14	29/10/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
15	26/11/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
16	29/12/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
17	28/01/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
18	25/02/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
19	27/03/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
20	28/04/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
21	27/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
22	26/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
23	29/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
24	27/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
25	28/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
26	28/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
27	26/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
28	29/12/2026	0,00	100,0000%	Sim



**ANEXO II**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 50ª E 59ª SÉRIES DA 3ª**  
**EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA**  
**DE SECURITIZAÇÃO**

***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

**CRI 1**

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	31/12/2021	1.000,00000000	0,0000%	Sim
2	28/01/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
3	24/02/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
4	30/03/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
5	28/04/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
6	30/05/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
7	29/06/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
8	28/07/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
9	30/08/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
10	29/09/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
11	28/10/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
12	29/11/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
13	29/12/2022	1.000,00000000	0,0000%	Sim
14	30/01/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
15	27/02/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
16	30/03/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
17	27/04/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
18	30/05/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
19	29/06/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
20	28/07/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
21	30/08/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
22	28/09/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
23	30/10/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
24	29/11/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
25	28/12/2023	1.000,00000000	0,0000%	Sim
26	30/01/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
27	28/02/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
28	27/03/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
29	29/04/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
30	29/05/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
31	27/06/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
32	30/07/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim



33	29/08/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
34	27/09/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
35	30/10/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
36	28/11/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
37	30/12/2024	1.000,00000000	0,0000%	Sim
38	30/01/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
39	27/02/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
40	28/03/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
41	29/04/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
42	29/05/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
43	27/06/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
44	30/07/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
45	28/08/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
46	29/09/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
47	30/10/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
48	27/11/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
49	30/12/2025	1.000,00000000	0,0000%	Sim
50	29/01/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
51	26/02/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
52	30/03/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
53	29/04/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
54	28/05/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
55	29/06/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
56	30/07/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
57	28/08/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
58	29/09/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
59	29/10/2026	1.000,00000000	0,0000%	Sim
60	27/11/2026	0,00000000	100,0000%	Sim

**CRI 2**

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	03/09/2024	1.000,00	0,0000%	-
1	27/09/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
2	30/10/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
3	28/11/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
4	30/12/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
5	30/01/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
6	27/02/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
7	28/03/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
8	29/04/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
9	29/05/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
10	27/06/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
11	30/07/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
12	28/08/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
13	29/09/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
14	30/10/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
15	27/11/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
16	30/12/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
17	29/01/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
18	26/02/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
19	30/03/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
20	29/04/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
21	28/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
22	29/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
23	30/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
24	28/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
25	29/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
26	29/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
27	27/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
28	30/12/2026	0,00	100,0000%	Sim



**ANEXO III**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 50ª E 59ª SÉRIES DA 3ª**  
**EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA**  
**DE SECURITIZAÇÃO**

***Declaração da Emissora***

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Série de sua 3ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2021.

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome:

Cargo:

CPF:



### ***Declaração da Emissora***

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "**Emissora**"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 59ª Série de sua 3ª Emissão ("**CRI 2**" e "**Emissão**", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 60**"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 59ª Série da 3ª Emissão ("**Emissão**"), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI 2, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários 2 representados integralmente pela CCI 3, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias;
- (ii) nos termos do artigo 27, I, "c" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 160**"), assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;
- (iii) nos termos do artigo 24, § 1º da Resolução CVM nº 160 e do artigo 44 da Resolução CVM nº 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 50ª e 59ª Séries da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*, celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares dos CRI 2 ("**Termo de Securitização**");
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

**Assinatura Eletrônica:** A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a



comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 03 de setembro de 2024.

## **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

CPF: 007.794.500-00



**ANEXO IV**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 50ª E 59ª SÉRIES DA 3ª**  
**EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA**  
**DE SECURITIZAÇÃO**

***Declaração do Agente Fiduciário***

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Série da 3ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2021.

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

CPF:



## ANEXO V

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 50ª E 59ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

#### *Declaração da Instituição Custodiante*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34,, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escrituras de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Série da 3ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 01 de dezembro de 2021 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2021.

---

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

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

CPF:



## Declaração da Instituição Custodiante

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de 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 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural*, conforme aditado ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCIs"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 50ª e 59ª Séries da 3ª emissão ("CRIs" e "Emissão", respectivamente) da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 50ª e 59ª Séries da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*, firmado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCIs e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022. Declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização e do Segundo Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, por meio do qual foi emitida a CCI 3, encontram-se respectivamente, custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 da Resolução CVM nº 60 e do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04.

Os Termos iniciados por letra maiúscula utilizados na presente declaração que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 03 de setembro de 2024.

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

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF: 090.766.477-63

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF: 011.155.984-73



**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 50ª E 59ª SÉRIES DA 3ª**  
**EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA**  
**DE SECURITIZAÇÃO**

***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses***  
***Agente Fiduciário Cadastrado na CVM***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 3ª  
Número da Série: 50ª  
Emissor: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07.  
Quantidade: 90.000 (noventa mil)  
Forma: Nominativa escritural

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete



a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2021.

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

CPF:



## ***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 3ª  
Número da Série: 59ª  
Emissor: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07.  
Quantidade: 20.000 (vinte mil)  
Forma: Nominativa escritural

**Assinatura Eletrônica:** A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 03 de setembro de 2024.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Cargo: Diretor  
CPF: 001.362.577-20



**ANEXO VII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 50ª E 59ª SÉRIES DA 3ª**  
**EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA**  
**DE SECURITIZAÇÃO**

***Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua***

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.100.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15100</b>
<b>Data de Vencimento: 08/12/2021</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Hipoteca referente à fração ideal de 29,5357% do imóvel de matrícula nº 230.222 no Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO; Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento; Aval de quatro pessoas físicas e a Loft Construtora e Incorporadora Ltda; Alienação Fiduciária das Cotas emitidas pela Devedora de propriedade dos Avalistas, em favor da Emissora; e Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nºs 317.774, 317.775, 317.776, 317.777, 317.778, 47.611, 109.486, 111.947 e 111.959 todas do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/06/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 9</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/09/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) a Fiança; e (iv) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 10</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 28/04/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 11</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24000</b>
<b>Data de Vencimento: 28/03/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 12</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/05/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 14</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 28/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 15</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 28/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	



**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.**

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 16</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 13500</b>
<b>Data de Vencimento: 28/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 17</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8400</b>
<b>Data de Vencimento: 28/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 18</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 13.300.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 13300</b>
<b>Data de Vencimento: 29/09/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Garantia Fidejussória.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 19</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/09/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Garantia Fidejussória.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 22</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 37.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 37500</b>
<b>Data de Vencimento: 30/10/2025</b>	



<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,5% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras.

<b>Emissora:</b> Companhia Provincia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 23	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 37.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 37500
<b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras.	

<b>Emissora:</b> Companhia Provincia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 24	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.600.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17600
<b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança.	

<b>Emissora:</b> Companhia Provincia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 25	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 9.750.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 9750
<b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 8,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> Companhia Provincia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 26	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.300.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10300
<b>Data de Vencimento:</b> 30/12/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> Companhia Provincia de Securitização
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 27</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Ações; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras e Incorporação.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 28</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Ações; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras e Incorporação.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 30</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.270.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18270</b>
<b>Data de Vencimento: 26/02/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 31</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 28/01/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) As Alienações Fiduciárias de Imóveis a serem celebradas, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) Garantia Fidejussória e (v) Fundo de Reserva</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 32</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.800.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 6800</b>
<b>Data de Vencimento: 26/02/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	



**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.**

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 34</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/04/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 35</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 51.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51000</b>
<b>Data de Vencimento: 04/07/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fiança; e (vi) Fundo de Juros.</b>	

<b>Emissora: Companhia Provincia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 36</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 65000</b>
<b>Data de Vencimento: 08/04/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 37</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 6200</b>
<b>Data de Vencimento: 02/10/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Quotas; Fiança; Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 38</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.853,58</b>	<b>Quantidade de ativos: 27000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/07/2041</b>	



<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,36% a.a. na base 360.</b>
<b>Status: ATIVO</b>
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.</b>

<b>Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 39</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.003.275,60</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/07/2041</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 26,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 40</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 45.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 45500</b>
<b>Data de Vencimento: 03/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 41</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 56000</b>
<b>Data de Vencimento: 03/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 42</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 14.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 14000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/07/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Quotas, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel, (iii) a Alienação Fiduciária de Quota de Fundo, (vi) a Fiança, e (v) o Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 43</b>	<b>Emissão: 3</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 28/08/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação fiduciária; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 47	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 80.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 80000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2041	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fiança e o (vi) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 48	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.150.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10150
<b>Data de Vencimento:</b> 30/10/2041	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 15% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fiança e o (vi) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 31.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 31500
<b>Data de Vencimento:</b> 29/06/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Com garantia adicional: (i) aval: Isis Wendpap Dequech, Magda Nakaoka Domene Producers Ltda. e Guilherme Balan; (ii) alienação fiduciária de imóveis de nº 2.805 e 2.276 registrados na comarca de Mirador - MA e (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das relações mercantis de compra e venda de soja e os títulos, bens e direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e rendimentos	



**ANEXO VIII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 50ª E 59ª SÉRIES DA 3ª**  
**EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA**  
**DE SECURITIZAÇÃO**

***Declaração do Coordenador Líder***

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª série da 3ª emissão ("Emissão"), em que o próprio Coordenador Líder atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2021.

**COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome:

Cargo:

CPF:



**ANEXO IX**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 50ª E 59ª SÉRIES DA 3ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO**

***Empreendimento Alvo – Destinação dos Recursos***

**Aquisição dos Terrenos e Desenvolvimento do Empreendimento Alvo**

**CCB 1**

<b>Imóvel Lastro</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$) (Destinação Futura)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro (%)</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
----------------------	-----------------	-------------------	--	---	--	---	--------------------------	---



Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.593, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 58.259 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$8.700.326,10	13,39%	Não	R\$ 164.404.932,00	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.597, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 2.590 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$3.772.826,10	5,80%	Não		Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 90.427 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não		Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Loja, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.589 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não		Não	Não



Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 01, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.590 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 02, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.591 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 03, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.592 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 04, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo	Matrícula nº 99.593 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não	Não	Não



	Paulo, Estado de São Paulo							
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 05, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.594 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não		Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 06, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.595 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não		Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 07, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.596 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não		Não	Não



Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 08, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.597 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 09, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.598 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 10, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.599 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 11, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo	Matrícula nº 99.600 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$587.249,16	0,90%	Não	Não	Não



	Paulo, Estado de São Paulo							
Oscar Freire	Rua Artur de Azevedo, nº 129, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 62.132 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$60.326,09	0,09%	Não		Não	Não
Oscar Freire	Rua Artur de Azevedo, nº 139, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 89.628 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$2.260.326,09	3,48%	Não		Não	Não
Oscar Freire	Rua Artur de Azevedo, nº 145, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 44.020 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$60.326,09	0,09%	Não		Não	Não



Oscar Freire	Rua Artur de Azevedo, nº 147, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 69.422 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$1.060.326,09	1,63%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Artur de Azevedo, nº 155, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 20.312 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$60.326,09	0,09%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Artur de Azevedo, nº 157, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 26.406 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$2.060.326,09	3,17%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Artur de Azevedo, nº 165, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 27.259 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$1.760.326,09	2,71%	Não	Não	Não



Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nºs 1.607 e 1.613, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 90.426 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$29.570.326,09	45,49%	Não		Não	Não
Total			R\$ 57.000.000,00	87,64%	-			

## CCB 2

Imóvel Lastro	Endereço	Matrículas	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro (%)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Oscar Freire 2	Rua Artur de Azevedo, nº 181, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 62.925 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 6.500.001,00	27,4%	Não	R\$ 164.404.932,00	Não	Não



Oscar Freire 2	Rua Artur de Azevedo, nº 167, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 39.792 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 3.220.000,00	13,6%	Não	Não	Não
Oscar Freire 2	Rua Artur de Azevedo, nº 175, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 1.911 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 3.000.000,00	12,7%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 03, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.592 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 1.219.779,26	5,1%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 04, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.593 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 1.219.779,26	5,1%	Não	Não	Não



Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 05, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.594 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 1.219.779,26	5,1%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 06, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.595 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 1.219.779,26	5,1%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 07, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.596 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 1.219.779,26	5,1%	Não	Não	Não



Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 08, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.597 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 1.219.779,26	5,1%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 09, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.598 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 1.219.779,26	5,1%	Não	Não	Não
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 10, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.599 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 1.219.779,26	5,1%	Não	Não	Não



Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 11, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.600 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 1.219.779,26	5,1%	Não		Não	Não
--------------	--	--	------------------	------	-----	--	-----	-----



## ANEXO X

### ***Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos da Emissão (CCB 1)***

*A Emissora estima que os recursos captados por meio Emissão serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.*

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO É MERAMENTE ESTIMATIVO E NÃO CONSTITUI COMPROMISSO OU OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.**

#### CCB 1

NOME DO EMPREENDIMENTO	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS		
	Mat/RGI	2º	1º
		Semestre	Semestre
		2021	2022
Rua Oscar Freire, nº 1.593, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 58.259 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	8.700.326,10	0,00



Rua Oscar Freire, nº 1.597, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 2.590 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	3.772.826,10
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 90.427 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Loja, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.589 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16



Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 01, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.590 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 02, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.591 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 03, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.592 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16



Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 04, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.593 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 05, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.594 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 06, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.595 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16



Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 07, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.596 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 08, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.597 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 09, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.598 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16



Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 10, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.599 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 11, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.600 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	587.249,16
Rua Artur de Azevedo, nº 129, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 62.132 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	60.326,09



Rua Artur de Azevedo, nº 139, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 89.628 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	2.260.326,09	0,00
Rua Artur de Azevedo, nº 145, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 44.020 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	60.326,09	0,00
Rua Artur de Azevedo, nº 147, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 69.422 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	1.060.326,09	0,00



Rua Artur de Azevedo, nº 155, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 20.312 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	60.326,09	0,00
Rua Artur de Azevedo, nº 157, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 26.406 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	0,00	2.060.326,09
Rua Artur de Azevedo, nº 165, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 27.259 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	1.760.326,09	0,00
Rua Oscar Freire, nºs 1.607 e 1.613, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 90.426 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	29.570.326,09	0,00



### ***Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos da Emissão (CCB 2)***

*A Emissora estima que os recursos captados por meio Emissão serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.*

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO É MERAMENTE ESTIMATIVO E NÃO CONSTITUI COMPROMISSO OU OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.**

#### **CCB 2**

<b>NOME DO EMPREENDIMENTO</b>	<b>CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhões)</b>		
	<b>Mat/RGI</b>	<b>1º</b>	<b>2º</b>
		<b>Semestre</b>	<b>Semestre</b>
		<b>2022</b>	<b>2022</b>
Rua Artur de Azevedo, nº 181, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 62.925 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 6.500.001,00	
Rua Artur de Azevedo, nº 167, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 39.792 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 3.220.000,00	
Rua Artur de Azevedo, nº 175, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 1.911 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 3.000.000,00	



Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 03, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.592 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		R\$ 1.219.779,26
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 04, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.593 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		R\$ 1.219.779,26
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 05, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.594 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		R\$ 1.219.779,26
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 06, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.595 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		R\$ 1.219.779,26
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 07, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.596 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		R\$ 1.219.779,26
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 08, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.597 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		R\$ 1.219.779,26



Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 09, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.598 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		R\$ 1.219.779,26
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 10, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.599 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		R\$ 1.219.779,26
Rua Oscar Freire, nº 1.627, Apartamento nº 11, Jardim América, CEP 05409-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 99.600 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		R\$ 1.219.779,26



### CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO (CCB 3)

A Emitente estima que os recursos captados por meio Emissão serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ABAIXO É MERAMENTE ESTIMATIVO E NÃO CONSTITUI COMPROMISSO OU OBRIGAÇÃO DA EMITENTE DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.**

Nome do Empreendimento Alvo	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)								
	Endereço	Matrícula e Cartório	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
			Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre
			2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027
Oscar Freire	Rua Oscar Freire, nº 1.593, 1.597, 1.627, 1.607 e 1.613, Jardim América, CEP 05409-010 e Rua Artur de Azevedo, nº 129, 139, 145, 147, 155, 157, 165, Jardim América, CEP 05404-010, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	Matrícula nº 108.434 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 5.989.477,42	R\$ 6.699.556,36	R\$ 5.094.661,55	R\$ 2.216.304,66	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$0,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização dos CRI 2 em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI 2 ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.



O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

<b>Empreendimento o Destinação</b>	<b>Finalidade da Utilização dos Recursos</b>	<b>Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento o Destinação (A)</b>	<b>Gastos já realizados em cada Empreendimento o Destinação até a Data de Emissão (B)</b>	<b>Valores a serem gastos no Empreendimento o Destinação (C = A - B)</b>	<b>Valores a serem destinados em cada Empreendimento o Destinação em função de outros CRI emitidos (D)</b>	<b>Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento o Destinação (E = C - D)</b>	<b>Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento o Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento o Destinação (*)</b>
Oscar Freire	Construção do Empreendimento o Alvo	R\$ 297.640.599,55	R\$ 180.142.776,41	R\$ 117.497.823,14	R\$ 97.497.823,14	R\$ 20.000.000,00	R\$ 20.000.000,00	100%

\* Os percentuais acima indicados do Empreendimento Alvo foram calculados com base no valor total da emissão da CCB 3, qual seja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).



### **Modelo de Declaração Financeira de Destinação de Recursos (CCB 3)**

À

#### **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções

CEP 04571-925, São Paulo – SP

At.: Sra. Monica Fujii

Telefone: (11) 5504-1980

E-mail: [estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br](mailto:estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br)

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04578-910, São Paulo – SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br)

Período: \_\_ / \_\_ / \_\_ até \_\_ / \_\_ / \_\_

**BARILOCHE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 360, 4º andar, conjunto 86, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 36.570.668/0001-11, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“Emitente”) declara, em cumprimento na *Cédula de Crédito Bancário nº 10006895-2 Referente a Crédito Imobiliário*, emitida pela Emitente em 03 de setembro de 2024, que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da respectiva CCB 3 foram utilizados pela Emitente, até a presente data e no respectivo semestre para o desenvolvimento de projetos de natureza imobiliária, conforme descrito abaixo:



Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula/Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: Construção	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e)/recibo[x]/ted[x]/doc[x]/boletim (autenticação) /outros	Comprovante e de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[·]	[·]	[·]	[·]		[·]	[·]	[·]	%	R\$
Total destinado no semestre						%	R\$		
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data					R\$				
Valor da Oferta					R\$				

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZXXAQ-TWV7U-URN7H-NZQRV

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

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

RAFAEL CASEMIRO PINTO (CPF 112.901.697-80)

Daniele Marques Nunes (CPF 007.794.500-00)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZXXAQ-TWV7U-URN7H-NZQRV>

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

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