

**INSTRUMENTO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS  
IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 92ª  
(NONAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA**



**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*na qualidade de Securitizadora*  
**CNPJ nº 04.200.649/0001-07**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*na qualidade de Agente Fiduciário*

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**

**PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
*na qualidade de Devedora*  
**CNPJ nº 00.522.239/0001-21**

Classificação Anbima: Classificação ANBIMA dos CRI: os CRI são classificados da seguinte forma: (a) Categoria: Corporativo, (b) Concentração: Concentrado (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores mobiliários representativos de dívida.

26 de dezembro de 2024.

**INSTRUMENTO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 92ª (NONAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**Seção**

**Partes**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário, nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("Vórtx" ou "Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO QUE:

- (I) As Partes celebraram em o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 92ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização");
- (II) as Partes de comum acordo desejam retificar o item 2.10.2;
- (III) Em razão da não integralização dos CRI até a presente data, fica dispensada a realização da assembleia de titulares de CRI ou eventuais outras autorizações para a formalização das alterações desejadas.

Resolvem, em conjunto, celebrar o presente "*Retificação e Ratificação do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 92ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Rerratificação") observadas as cláusulas, condições e características abaixo.

## Capítulo 1 Termos Definidos e Regras de Interpretação

1.1. Definições. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas que não estejam de outra forma definidos nesta Rerratificação são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização.

1.1.1. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo de Securitização aplicam-se total e automaticamente a este Aditamento, mutatis mutandis, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento

## Capítulo 2 Retificações

2.1. As Partes resolvem retificar a cláusula 2.10.2 do Termo de Securitização para que vigore com a seguinte redação:

*“2.10.2 A(s) liberação(ões) dos recursos à Companhia somente será(ão) realizada(s) quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa), de acordo com a Escritura de Emissão.”*

2.2. As Partes resolvem retificar o Anexo “Condições Precedentes” do Termo de Securitização para que vigore conforme Anexo A à presente Rerratificação.

2.3. As Partes resolvem inserir o seguinte fator de risco ao Anexo “Fatores de Risco” do Termo de Securitização:

“Ausência de Registros

*Na data da assinatura deste Termo de Securitização as Garantias, os Atos Societários e a AGE da Emissora ainda não foram registradas nos respectivos órgãos e/ou cartórios, de modo que poderão ser realizadas exigências ou aparecer impedimentos para suas respectivas formalizações que podem gerar o vencimento antecipado do lastro do CRI, prejudicando a rentabilidade esperada pelo investidor.”*

## Capítulo 3 Ratificações

3.1. Ratificação. Todas as disposições do Termo de Securitização que não forem expressamente aditadas ou modificadas por meio da presente Rerratificação permanecerão em vigor de acordo com os termos do Termo de Securitização, o qual fica consolidado nos termos do Anexo A à presente Rerratificação.

3.2. Vigência. As Partes esclarecem que, pelo fato de as alterações desta Rerratificação refletirem estritamente a vontade das partes quando da assinatura do Termo de Securitização, tais alterações retroagirão à data de sua assinatura, ou seja, 17 de dezembro de 2024.

## Capítulo 4

### Disposições Gerais

4.1. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

4.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

## Capítulo 5

### Legislação Aplicável e Foro

5.1. 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.

5.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, 26 de dezembro de 2024.

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

*[Página de Assinaturas do Instrumento de Retificação e Ratificação do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 92ª Emissão da Companhia Província de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários S.A.]*

---

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome: Letícia Viana Rufino

CPF n.º: 332.360.368-00

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

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Walter Pellecchia Neto

CPF n.º: 212.551.168-11

E-mail: wpn@vortex.com.br

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira

CPF n.º: 423.085.298-30

E-mail: jej@vortex.com.br

## Anexo A

### Consolidação do Termo de Securitização

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 92ª (NONAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA**



**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*na qualidade de Securitizadora*  
**CNPJ nº 04.200.649/0001-07**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*na qualidade de Agente Fiduciário*

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**

**PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
*na qualidade de Devedora*  
**CNPJ nº 00.522.239/0001-21**

Classificação Anbima: Classificação ANBIMA dos CRI: os CRI são classificados da seguinte forma: (a) Categoria: Corporativo, (b) Concentração: Concentrado (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores mobiliários representativos de dívida.

17 de dezembro de 2024.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 92ª (NONAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**Seção  
Partes**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário, nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("Vórtx" ou "Agente Fiduciário").

Resolvem, em conjunto, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 92ª Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização") observadas as cláusulas, condições e características abaixo.

**Seção  
Termos Definidos e Regras de Interpretação**

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

<b>"Adquirentes" ou "Devedores dos Direitos Creditórios"</b>	São os futuros adquirentes dos Imóveis Garantia, que celebrarão os Contratos de Direitos Creditórios e serão devedores dos Direitos Creditórios.
<b>"Afiladas"</b>	São sociedades controladas, coligadas, controladoras ou sob controle comum de uma determinada pessoa (física ou jurídica).
<b>"AGE Avalista PJ"</b>	Significa a ata da assembleia extraordinária da Avalista que aprovou a outorga do Aval, realizada em 02 de dezembro de 2024.

<b>“AGE Emissora”</b>	Significa a ata da assembleia extraordinária da Devedora que aprovou a Emissão das Debêntures, realizada em 17 de dezembro de 2024.
<b>“AGE Garantidora”</b>	Significa a ata da assembleia extraordinária da Garantidora que aprovou a outorga da Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia, realizada em 02 de dezembro de 2024.
<b>“Agente de Avaliação”</b>	<p>Empresa que poderá ser contratada e paga pela Emissora para realizar a reavaliação dos Imóveis Garantia, caso necessário, dentre as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10;</li> <li>(ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28;</li> <li>(iii) C&amp;D Projetos e Construções, inscrita no CNPJ sob o nº 30.724.877/0001-96; e</li> <li>(iv) D2 Engenharia e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 49.4215950001/48.</li> <li>(v) Vistorias e Inspeções Prediais Engenharia LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.782.006/0001-19</li> <li>(vi) Valory – Engenharia de Avaliações LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 06.099.999/0001-54.</li> </ul>
<b>“Banco Liquidante”</b>	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bloco Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, Bairro Parque Jabaquara, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual agente de liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
<b>“Agente Fiduciário”</b>	A <b>Vórtx</b> , conforme qualificada no preâmbulo deste Contrato.
<b>“Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia”</b>	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre os Imóveis Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão e do(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia.
<b>“Amortização Antecipada”</b>	A amortização antecipada realizada de forma obrigatória, nas

<b>Compulsória”</b>	hipóteses previstas na Cláusula 6.5.
<b>“Amortização Antecipada Facultativa”</b>	A Amortização Antecipada realizada de forma facultativa, ou seja, exclusivamente por decisão da Companhia, conforme prevista na Cláusula 6.6.
<b>“Amortização Antecipada”</b>	A amortização realizada de forma antecipada em relação às respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos, sendo elas Amortização Antecipada Facultativa ou Amortização Antecipada Compulsória.
<b>“Amortização Programada”</b>	A amortização das Debêntures, a ser realizada na(s) Data(s) de Pagamento, conforme cláusula 6.4.
<b>“ANBIMA”</b>	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
<b>"Anúncio de Início"</b>	É o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na forma do artigo 59, §3º da Resolução CVM 160.
<b>"Anúncio de Encerramento"</b>	É o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na forma do artigo 59, §3º da Resolução CVM 160.
<b>“Assembleia”</b>	Qualquer assembleia geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada, cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas neste Termo de Securitização.
<b>“Atos Societários”</b>	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados na Escritura de Emissão como “Atos Societários”.

<b>“Atualização Monetária”</b>	A variação acumulada positiva do IPCA.
<b>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</b>	É a <b>BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001-79, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60.
<b>“Aval”</b>	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Avalistas”</b>	Quando em conjunto, a <b>Nave Guia - Empreendimentos e Participações S.A</b> , inscrita no CNPJ sob o n.º 46.091.047/0001-09 (“ <u>Nave</u> ”), o <b>Jorge Yamaniski Filho</b> , inscrito sob o CPF n.º 012.255.718-20 (“ <u>Jorge</u> ”), e sua esposa <b>Rosely Kasumi Fugita Yamaniski</b> , inscrita sob o CPF n.º 100.714.258-88 (“ <u>Rosely</u> ”).
<b>“BACEN”</b>	É o Banco Central do Brasil.
<b>“B3”</b>	A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de registro, de depositária central e liquidação financeira de ativos financeiros, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>“Boletim de Subscrição (CRI)”</b>	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo “ <u>Modelo de Boletim de Subscrição</u> ”.
<b>“Boletim de Subscrição (Debênture)”</b>	O boletim de subscrição das Debêntures, cujo modelo consta dos anexos à Escritura de Emissão.
<b>“Boletins de Subscrição”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Boletim(ns) de Subscrição (Debênture); e

	(ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
<b>“CCI”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<b>"CETIP21"</b>	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
<b>“Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios” ou “Promessa de Cessão Fiduciária”</b>	A promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios ou, após formalizado um Direito Creditório, a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
<b>"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"</b>	Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
<b>"Códigos ANBIMA"</b>	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>“Condições Precedentes”</b>	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Liberação de recursos oriundos da Integralização (Debêntures) à Companhia possa ocorrer. Essas condições estão devidamente identificadas no Anexo <u>“Condições Precedentes”</u> deste instrumento, observadas as respectivas Condições Precedentes para Início da Oferta.
<b>“Conta Centralizadora”</b>	A conta corrente n.º 99831-3, agência n.º 6327, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.

<b>“Conta da Devedora”</b>	A conta corrente n.º 283900-8, agência n.º 3393-6, do Banco Bradesco (237), de titularidade da Devedora.
<b>"Contador do Patrimônio Separado"</b>	É a LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, 1737 – Belenzinho, CEP: 03172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, o auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-lo.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”</b>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, que é celebrado pelo Garantidor AFI, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis.
<b>“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária”</b>	O Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, que é celebrado pelo Garantidor PCF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a Promessa de Cessão Fiduciária.
<b>“Contratos de Compra e Venda”</b>	É cada <i>Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Imóvel ou/e Escritura Pública de Compra e Venda</i> celebrado pelo(s) Adquirente(s) dos Direitos Creditórios e pela Garantidora AFI para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido(s) Adquirente(s), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos serão devidamente identificados no(s) Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária.
<b>“Contrato de Financiamento”</b>	É o contrato de venda e compra de um Imóvel Garantia a ser celebrado entre um Adquirente, a instituição financeira financiadora da aquisição dos Imóveis Garantia e a Garantidora AFI.
<b>“Contratos de Direitos Creditórios”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Contratos de Compra e Venda; e

	(ii) Contratos de Financiamento.
<b>“Contratos de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Esta Escritura de Emissão, para fins do Aval e do(s) Fundo(s);  (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e  (iii) Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária.
<b>“Controlada(s)”</b>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<b>“Controlador(as)”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<b>“Controle”</b>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<b>“Coordenador Líder”</b>	Foi dispensada a contratação de um coordenador líder para essa Oferta, conforme artigo 43 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, ficando à título da Securitizadora a distribuição dos CRI.
<b>“CPF”</b>	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	Todos os direitos creditórios decorrentes da Escritura de Emissão e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos da Escritura de Emissão, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na Escritura de Emissão.
<b>“CRI em Circulação”</b>	Todos os CRI em circulação, excluídas aquelas que sejam detidas por

	<p>(i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor;</p> <p>(ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges);</p> <p>(iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges);</p> <p>(iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou</p> <p>(v) Funcionário(s) e respectivo(s) cônjuge(s) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).</p>
<b>“CRI”</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Emissão e Série Única da Securitizadora.
<b>“Cronograma de Pagamentos”</b>	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data da Primeira Integralização (CRI)”</b>	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
<b>“Data da Primeira Integralização (Debêntures)”</b>	A data em que ocorrer a primeira integralização das Debêntures.
<b>“Data de Emissão”</b>	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
<b>“Data de Integralização”</b>	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
<b>“Data de Pagamento”</b>	Cada data de pagamento de Amortização Programada e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma

	de Pagamentos.
<b>“Data de Vencimento”</b>	A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
<b>“Data de Verificação”</b>	O 5º (quinto) Dia Útil que antecede a Data de Pagamento.
<b>“Debêntures”</b>	As debêntures que constituem a série única da 1ª (primeira) emissão da Companhia, emitidas pela Companhia, por meio da Escritura de Emissão, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
<b>“Decreto 10.278”</b>	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
<b>“Despesas da Operação”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Despesas Iniciais;</li> <li>(ii) Despesas Recorrentes;</li> <li>(iii) Despesas Extraordinárias; e</li> <li>(iv) Despesas do Patrimônio Separado.</li> </ul>
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	As despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ” e serão arcadas diretamente pela Emissora.
<b>“Destinação de Recursos”</b>	A destinação dos recursos captados pela Companhia por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos do Capítulo “ <u>Destinação de Recursos</u> ” da Escritura de Emissão de Debêntures.

<p><b>“Devedora” ou “Companhia”</b></p>	<p>A <b>PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ulisses Cruz, nº 761, 2º andar, Tatuapé, CEP 03.077-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.522.239/0001-21.</p>
<p><b>“Dia(s) Útil(eis)”</b></p>	<p>Significa, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</p>
<p><b>“Direitos Creditórios”</b></p>	<p>Todos os futuros direitos creditórios oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, a serem depositados na Conta Centralizadora, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores dos Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos Contratos de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.</p>
<p><b>“Documentos da Operação”</b></p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Atos Societários;</li> <li>(ii) Escritura de Emissão de Debêntures;</li> <li>(iii) Escritura de Emissão de CCI;</li> <li>(iv) Contratos de Garantia;</li> <li>(v) Termo de Securitização;</li> <li>(vi) Boletins de Subscrição;</li> <li>(vii) Sumário de Securitização;</li> </ul>

	<p>(viii) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; e</p> <p>(ix) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</p>
<b>“Efeito Adverso Relevante”</b>	<p>É qualquer:</p> <p>(i) Efeito adverso relevante na situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou</p> <p>(ii) Efeito adverso relevante na capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação; e/ou</p> <p>(iii) Fato ou ato que resulte potencial pagamento ou o dispêndio, ou que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras e/ou reputacionais da Companhia ou qualquer dos Garantidores.</p>
<b>“Emissão das Debêntures”</b>	A emissão das Debêntures, de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Emissão dos CRI” ou “Emissão”</b>	A emissão dos CRI, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização.
<b>“Encargos Moratórios”</b>	<p>São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração:</p> <p>(i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</p> <p>(ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.</p>

<p><b>“Escritura de Emissão de CCI”</b></p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i>, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.</p>
<p><b>“Escritura” ou “Escritura de Emissão”</b></p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários S.A.</i>, celebrado pela Companhia, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de debenturista, e pelos Avalistas, na qualidade de avalistas.</p>
<p><b>“Escriturador dos CRI”</b></p>	<p>O <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b>, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64 na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.</p>
<p><b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b></p>	<p>São os eventos listados no Capítulo 7 <u>“Vencimento Antecipado”</u>, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado, automático ou não automático, das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate dos CRI.</p>
<p><b>“Fundo de Despesas Extraordinárias”</b></p>	<p>O fundo de despesas que conterà recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências de pagamento das Despesas Extraordinárias, por parte da Companhia, durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula 6.6 <u>“Fundo de Despesas Extraordinárias”</u> da Escritura de Emissão.</p>
<p><b>“Fundo de Despesas Recorrentes”</b></p>	<p>O fundo de despesas que conterà recursos necessários para fazer frente às Despesas Recorrentes, durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Despesas Recorrentes sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observadas</p>

	as regras da Cláusula “ <u>Fundo de Despesas Recorrentes</u> ” da Escritura de Emissão.
“ <b>Fundo de Reserva</b> ”	O fundo de reserva, que conterà, a partir da data que ocorrer sua composição até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de composição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na Cláusula “ <u>Fundo de Reserva</u> ” da Escritura de Emissão.
“ <b>Fundos de Despesas</b> ”	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Fundo de Despesas Recorrentes; e  (ii) Fundo de Despesas Extraordinárias.
“ <b>Fundos</b> ”	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Fundos de Despesas; e  (ii) Fundo de Reserva.
“ <b>Garantias</b> ”	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Aval;  (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia;  (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e  (iv) Fundos.
“ <b>Garantidora AFI</b> ” ou “ <b>Garantidora PCF</b> ”	É a <b>PATRI QUARENTA E OITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A</b> , sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o nº 21.370.060/0001-76, com sede na Rua Ulisses Cruz, nº 761, conjunto 20, Tatuapé, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 03.077-000 na qualidade de proprietária dos Imóveis Garantia.
“ <b>Garantidores</b> ” ou “ <b>Garantidor</b> ”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Avalistas;</li> <li>(ii) Garantidora AFI; e</li> <li>(iii) Garantidora PCF.</li> </ul>
<b>“Imóvel(is) Destinação”</b>	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no Anexo <u>“Destinação de Recursos”</u> .
<b>“Imóvel(is) Garantia”</b>	Os imóveis que serão dados em garantia da Operação, objetos das matrículas nº 141.882, 141.883, 141.891, 141.896, 141.899 e 141.900 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, correspondente as unidades autônomas nºs 2, 3, 11, 16, 19 e 20 do empreendimento Tumiarú 120, de propriedade da Garantidora.
<b>“Imóveis”</b>	Quando mencionados em conjunto, os Imóveis Garantia e os Imóveis Destinação.
<b>“Instituição Custodiante”</b>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
<b>“Integralização (CRI)”</b>	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (CRI)”, de acordo com este instrumento.
<b>“Integralização (Debêntures)”</b>	A integralização das Debêntures, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (Debênture)”, de acordo com o disposto na Escritura de Emissão. Cada Integralização (Debênture) corresponderá a uma respectiva Integralização (CRI), de forma que será feita, sempre, na mesma data e no mesmo valor da respectiva Integralização (CRI).
<b>“Investidores Profissionais”</b>	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;</li> <li>(ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;</li> <li>(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;</li> </ul>

	<p>(iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;</p> <p>(v) Fundos de investimento;</p> <p>(vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</p> <p>(vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(viii) Investidores não residentes.</p>
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	<p>Significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, no Fundo FATOR MAX DI FIRF SIMPLES, sob o CNPJ n.º: 48.908.570/0001-00 ou de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A, tais como:</p> <p>(i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN;</p> <p>(ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou</p> <p>(iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.</p>
<b>“IPCA”</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>“Junta Comercial”</b>	A Junta Comercial competente para registro dos Atos Societários.
<b>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”</b>	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 14.133, de 01 de abril de 2021, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 11.129 de julho de 2022, n.º

	<p>5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.</p>
<p><b>“Legislação Socioambiental”</b></p>	<p>Significa legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental aplicável às suas atividades, incluindo, sem limitações: (i) a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, (ii) a legislação trabalhista em vigor relativa à saúde e segurança ocupacional, e (iii) a legislação trabalhista referente à inexistência de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão-de-obra infantil, aos direitos relacionados à raça e gênero e aos direitos dos silvícolas, em especial, mas sem limitações, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, para que (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil ou estão associados, de qualquer forma, a atos que importem proveito criminoso da prostituição; (b) os trabalhadores da Devedora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes do respectivo contrato de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e à segurança públicas, e ao bem-estar e; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável..</p>
<p><b>“Lei 10.931”</b></p>	<p>A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.</p>
<p><b>“Lei 13.874”</b></p>	<p>A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.</p>
<p><b>“Lei 14.430”</b></p>	<p>A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.</p>

<b>“Lei 6.404”</b>	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Liberação”</b>	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização (Debêntures) à Companhia.
<b>“LTV”</b>	É o <i>loan to value</i> da operação, equivalente à razão entre saldo do Valor Nominal Unitário e o valor das Garantias, conforme mais bem descrito na Cláusula 8 “LTV” e calculada na forma do Anexo “Fórmulas”.
<b>“Medida Provisória 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Montante Mínimo”</b>	O montante mínimo equivalente a R\$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais).
<b>“NTN-B (2029)”</b>	A Nota do Tesouro Nacional de Série B, um título pós-fixado, cuja rentabilidade é composta por uma taxa anual pactuada no momento da compra mais a variação do IPCA, com data de vencimento em 2029
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	<p>São:</p> <p>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força da Escritura de Emissão e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aqueles referentes ao pagamento de juros</p>

	<p>e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e/ou</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem do cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.</p>
<p><b>“Oferta”</b></p>	<p>A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM; sendo que seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.</p>
<p><b>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</b></p>	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p>

	(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
<b>“Operação”</b>	A operação estruturada, realizada por meio da securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Debêntures, a constituição das Garantias e Emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições previstas nos demais Documentos da Operação.
<b>“Ordem de Pagamentos”</b>	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada no Capítulo 9 <b>“Ordem de Pagamentos”</b> , na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados.
<b>“Parte Relacionada”</b>	É, com relação a: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Detenha seu Controle;</li> <li>(b) Seja por ela Controlada;</li> <li>(c) Esteja sob Controle comum; e/ou</li> <li>(d) Seja com ela coligada;</li> </ul> </li> <li>(ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou</li> <li>(iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.</li> </ul>
<b>“Parte”</b>	Cada signatário deste instrumento.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	O patrimônio separado dos CRI, a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25

	<p>e seguintes da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização e neste instrumento, será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) CCI;</li> <li>(iii) Garantias;</li> <li>(iv) Conta Centralizadora;</li> <li>(v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário; e</li> <li>(vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo no(s) Fundo(s).</li> </ul>
<p><b>“Períodos de Capitalização”</b></p>	<p>O intervalo que se inicia na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Primeira Data de Integralização (CRI), inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou</li> <li>(ii) Última Data de Pagamento de Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização.</li> </ul> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures.</p>
<p><b>“Pessoas Vinculadas”</b></p>	<p>São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.</p>

<b>“PMT”</b>	A parcela mensal de pagamento das obrigações pecuniárias, oriundas das Debêntures, pela Companhia na respectiva Data de Pagamento, nos termos deste instrumento.
<b>“Preço de Integralização”</b>	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente: (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro <i>rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização.
<b>“Prêmio de Pré-Pagamento”</b>	O prêmio devido aos Titulares dos CRI na hipótese em caso de Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a ser pago pela Companhia. O Prêmio de Pré-Pagamento será calculado de acordo com o Anexo <b>“Fórmulas”</b> .
<b>“Regime Fiduciário”</b>	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da Conta Centralizadora, na forma da Lei 14.430, dos Fundos e das Garantias, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.
<b>“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”</b>	Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
<b>“Remuneração”</b>	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula <b>“Remuneração”</b> .
<b>“Representantes”</b>	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.

<b>“Resgate Antecipado”:</b>	O Resgate Antecipado Compulsório e o Resgate Antecipado Facultativo, quando referidos em conjunto.
<b>“Resgate Antecipado Compulsório”</b>	O resgate integral compulsório das Debêntures, e, conseqüentemente, dos CRI, a ser realizado em caso de decretação de vencimento antecipado das Debêntures, e, conseqüentemente, dos CRI.
<b>“Resgate Antecipado Facultativo”</b>	O resgate integral das Debêntures, e, conseqüentemente, dos CRI, a ser realizado a qualquer momento, nos termos da Cláusula 6.8 deste Termo de Securitização.
<b>“Resolução CVM 160”</b>	Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
<b>“Retenções”</b>	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Companhia, quais sejam, os montantes necessários para:  (i) Pagamento das Despesas Iniciais; e  (ii) Constituição do(s) Fundo(s).
<b>“Securitizadora” ou “Emissora”</b>	A <b>Provincia</b> .
<b>“Taxa DI”</b>	As taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).

<b>“TED”</b>	Transferência Eletrônica Disponível.
<b>“Termo de Liberação”</b>	O instrumento a ser firmado pela Securitizadora para fins de liberação de qualquer das Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia.
<b>“Termo de Securitização”</b>	O presente instrumento.
<b>“Titulares dos CRI”</b>	São os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.
<b>“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”</b>	O valor equivalente a R\$ 146.875,00 (cento e quarenta e seis mil oitocentos e setenta e cinco reais).
<b>“Valor do Fundo de Despesas Recorrentes”</b>	O valor equivalente ao valor da primeira integralização das Debêntures, qual seja R\$ 452.665,93 (quatrocentos e cinquenta e dois mil seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e três centavos)
<b>“Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias”</b>	O valor equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil).
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</b>	O valor equivalente a 110% (cento e dez por cento) da maior parcela de juros vincenda, a ser retida proporcionalmente em cada Liberação. Para fins de cálculo, utilizar-se-á, como projeção do IPCA, a média da variação positiva mensal do IPCA dos últimos 12 (doze) meses disponíveis contados da Data de Verificação.
<b>“Valor das Despesas Iniciais”</b>	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
<b>“Valor de Pagamento Antecipado”</b>	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o saldo do Valor Nominal Unitário, se aplicável) dos CRI objeto de Amortização Antecipada ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e

	Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação, incluindo, o Prêmio de Pré-Pagamento, que será devido exclusivamente nas hipóteses de Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .
<b>“Valor Total da Emissão”</b>	O montante total da Emissão, conforme previsto na Cláusula <u>“Valor Total da Emissão”</u> .
<b>“VX Informa”</b>	A plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu <i>website</i> ( <a href="https://vortex.com.br">https://vortex.com.br</a> ). Para a realização do cadastro é necessário acessar <a href="https://portal.vortex.com.br/register">https://portal.vortex.com.br/register</a> e solicitar acesso ao sistema.

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma

exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (ix) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (x) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xi) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvi) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras da Escritura de Emissão.

## Seção

### Considerações Preliminares

- (A)** A Companhia emitiu as Debêntures, a serem subscritas pela Securitizadora, e assumiu as obrigações

estipuladas na Escritura de Emissão, no contexto da Operação, devidas em favor da Securitizadora, dentre elas, a obrigação pecuniária de quitação dos Créditos Imobiliários;

**(B)** Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias;

**(C)** A Securitizadora emitirá a CCI para representar os Créditos Imobiliários e vinculará a CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização;

**(D)** O Agente Fiduciário será contratado por meio deste Termo de Securitização e acompanhará a Destinação de Recursos;

**(E)** Os CRI serão objeto da Oferta, pela Securitizadora, na qualidade de distribuidora, e serão destinados a Investidores Profissionais, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização;

**(F)** As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação;

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

## **Seção Cláusulas**

### **Capítulo 1 Aprovação**

8.1. Aprovação Societária. A Emissão dos CRI foi aprovada, de forma genérica, pela diretoria da Securitizadora, nos termos do estatuto social da Securitizadora e da legislação aplicável, conforme a Assembleia Geral Extraordinária da Securitizadora, realizada em 10 de junho de 2024, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2024, sob o nº 254.783/24-7, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 3º e seu respectivo parágrafo único do estatuto social da Securitizadora, um limite global de emissões de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio no montante total de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), sendo que os referidos títulos poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, admitida distribuição parcial, sendo que, até a presente data, todas as emissões de certificados realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão, não atingiram esse limite, cabendo apenas a assinatura nos documentos das respectivas emissões.

### **Capítulo 2 Objeto e Créditos Imobiliários**

9.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pela CCI) aos CRI.

9.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

9.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Debêntures, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto na Escritura de Emissão.

9.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

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

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de Regime Fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

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

9.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento e/ou à Escritura de Emissão, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.2.5.3.

9.6.3. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

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

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

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

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

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

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

9.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securizadora e Credor dos Créditos Imobiliários*. Securizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários*. Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados*. O(s) Imóvel(is) Destinação identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (iv) *Cartório(s) de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s)*. O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is)*. A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vi) *Situação do Registro*. O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários*. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), observado o disposto na Escritura de Emissão;
- (viii) *Atualização Monetária*. Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários*. Os Crédito Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 9,55% (nove inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
- (x) *Titularidade das Debêntures*. A Securizadora subscreveu as Debêntures, por meio da celebração do Boletim de Subscrição (Debêntures), e foi inscrita no "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" da Companhia como titular das Debêntures e/ou no controle do Escriturador dos CRI, em sistema próprio comprovado a partir de extrato disponibilizado a qualquer tempo por este, nos termos da Escritura de Emissão.

9.10. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados pela Securizadora para realizar a respectiva Integralização (Debênture), por conta e ordem da própria Devedora, nos termos da Escritura de Emissão.

9.10.1. Os recursos de uma integralização das Debêntures existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securizadora à Companhia, de acordo com a regras estabelecidas na Escritura de Emissão e neste instrumento, observadas, sempre, as Retenções, conforme aplicáveis.

9.10.2. A(s) liberação(ões) dos recursos à Companhia somente será(ão) realizada(s) quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), de acordo com a Escritura de Emissão.

9.11. Condições Precedentes. As Partes concordam que nenhuma Liberação de recursos oriundos da Integralização (Debêntures) será realizada até o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (ou a sua dispensa).

9.11.1. A responsabilidade pelo cumprimento das Condições Precedentes é da Companhia e dos Garantidores.

9.11.2. A Companhia e os Garantidores deverão encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento das referidas condições.

9.11.3. A responsabilidade pela verificação do cumprimento das Condições Precedentes é da Securitizadora, sendo certo, no entanto, que essa verificação será feita sempre com base em documentos disponibilizados à Securitizadora.

9.11.4. A eventual dispensa de uma Condição Precedente somente pode ser feita se aprovada pelos Titulares dos CRI, o que poderá ocorrer via Boletim de Subscrição (CRI) ou via Assembleia (CRI), conforme o caso.

9.11.5. As Partes reconhecem que a dispensa de uma Condição Precedente não exime a Companhia e/ou os respectivos Garantidores do cumprimento da respectiva obrigação, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim, se algum ato, fato, comunicação, formalização protocolo, registro, averbação, e/ou arquivamento eventualmente exigido como Condição Precedente for dispensado da qualidade de Condição Precedente, tal ato, fato, comunicação, formalização protocolo, registro, averbação, e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação da Companhia e do respectivos Garantidores, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação.

9.11.6. A Companhia tem ciência e concorda que, até o atendimento integral e cumulativo (ou dispensa) das respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora não tem qualquer obrigação pecuniária perante a Companhia e tampouco qualquer obrigação de pagamento de remuneração ou correção monetária de quaisquer valores.

9.12. Condição Resolutiva. As Partes concordam que a não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Companhia, das Condições Precedentes (1ª Liberação), conforme definidas no Anexo “Condições Precedentes”, em até 60 (sessenta) dias contados desta data (prorrogáveis, uma única vez, por igual período, exclusivamente na hipótese de a Companhia comprovar que está cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas por cartórios, Juntas Comerciais e outras autoridades reguladoras, autorregulatórias ou órgãos fiscalizadores) acarretará a resolução, de pleno direito, deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos do artigo 127 do Código Civil. Nesta hipótese:

- (i) A Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento de recursos à Companhia;
- (ii) A Companhia ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação até a ocorrência da condição resolutive, limitados ao valor das Despesas Iniciais, as quais incluem, também, eventuais comissões ou fees integrantes da lista de tais Despesas Iniciais, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora nesse sentido;
- (iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora, incluindo eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos; e
- (iv) A Companhia será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto nos Documentos da Operação.

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

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

### Capítulo 3 Características dos CRI

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

Característica	CRI
<b>Emissão</b>	92ª
<b>Série</b>	Única
<b>Quantidade de CRI</b>	35.000 (trinta e cinco mil) unidades.
<b>Valor Global dos CRI</b>	R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Data de Emissão</b>	18 de dezembro de 2024
<b>Data de Vencimento</b>	17 de dezembro de 2029
<b>Prazo da Emissão</b>	1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão
<b>Local de Emissão</b>	São Paulo, SP.

<b>Forma de Emissão</b>	Nominativa e escritural
<b>Remuneração</b>	9,55% (nove inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização.
<b>Prêmio Mensal</b>	Adicionalmente à Remuneração, caso a NTN-B (2029) do mês referente à Data de Verificação seja divulgada em valor igual ou superior a 6,8% (seis inteiros e oito décimos por cento) por ano, a Companhia pagará um prêmio mensal de 0,5% (cinco décimos por cento) por ano, calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário. Se não, a Companhia estará isenta do Prêmio Mensal pelo referido mês, não sendo devido o pagamento.
<b>Atualização Monetária</b>	Os CRI serão atualizados mensalmente, com base na variação positiva acumulada do IPCA.
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ".
<b>Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada</b>	Na Data de Vencimento
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> ".
<b>Data do primeiro pagamento de Remuneração</b>	15 de janeiro de 2025
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	Todas as Garantias, previstas no Capítulo " <u>Garantias</u> ".
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim.
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há.
<b>Subordinação</b>	Não há.
<b>Coobrigação da Emissora</b>	Não há.
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	B3
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme Anexo “Fatores de Risco”.
<b>Classificação ANBIMA</b>	<b>Categoria.</b> Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinação), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. <b>Concentração.</b> Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. <b>Tipo de Segmento.</b> O(s) Imóvel(is) Destinação enquadram-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. <b>Tipo de Contrato Lastro.</b> Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Debêntures, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.
<b>Código ISIN</b>	<b>BRPVSCCRI5S9</b>

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

10.2.1. A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que são lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser

companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

10.2.2. Os Avalistas declararam, no âmbito da Escritura de Emissão, estarem aptos a figurarem como avalistas dos Créditos Imobiliários que são lastros dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

### **Capítulo 3**

#### **Distribuição e Oferta**

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

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

11.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea “a” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

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

11.3. Plano de Distribuição. A distribuição pública dos CRI deverá ser direcionada aos Investidores Profissionais, não existindo fixação de lotes máximos ou mínimos, sendo admitida, inclusive, a participação

de Pessoas Vinculadas. A Emissora, com a expressa anuência da Devedora, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que a Emissora deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160, e conforme previsto no Contrato de Distribuição.

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

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

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160, e ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto a Investidores Profissionais;
- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (v) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

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

11.5.1. Caso não tenha havido o período de oferta a mercado, nos termos do artigo 59, § 4º, da Resolução CVM 60, a Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

11.6. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos, caso sejam subscritos e integralizados CRI no Montante Mínimo.

11.6.1. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade de CRI efetivamente

distribuída e não será necessário aprovação societária da Emissora e/ou qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia.

11.7. **Formador de Mercado.** Nos termos dos Códigos ANBIMA, o Coordenador Líder da Oferta recomendou formalmente à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

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

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

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

11.9. **Registro perante ANBIMA.** Nos termos dos artigos 15 e 16 da parte geral das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

11.10.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio dos procedimentos adotados pelo Escriturador. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

11.11. **Restrições de Negociação.** A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais.

11.12. **Pessoas Vinculadas.** Caso seja verificado pela Emissora (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções

de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

## **Capítulo 5**

### **Subscrição e Integralização**

12.1. Subscrição. A subscrição dos CRI se dará por meio da assinatura do Boletim de Subscrição(CRI) ou compromisso de investimento, a ser celebrado entre a Emissora e o Investidor a fim de fixar regras aplicáveis a subscrição e integralização dos CRI, em adição às regras previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

12.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI), devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

12.2.1. A(s) Integralização(ões) (CRI) deve(m) observar os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

12.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo respectivo Preço de Integralização.

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

## **Capítulo 6**

### **Remuneração, Amortização e Resgate**

13.1. Remuneração. A Remuneração será correspondente a 9,55% (nove inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

13.1.1. Os recursos recebidos como produto do pagamento da Remuneração devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos.

13.1.2. Os valores devidos a título de Remuneração serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo “Fórmulas”.

13.2. Prêmio Mensal. Adicionalmente ao pagamento da Remuneração será devido pela Companhia o pagamento de um prêmio mensal, conforme descrito abaixo:

(i) Caso a NTN-B (2029) do mês referente à Data de Verificação seja divulgada em valor igual ou superior a 6,8% (seis inteiros e oito décimos por cento) por ano, a Companhia pagará um

prêmio mensal de 0,5% (cinco décimos por cento) por ano, calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário; ou

- (ii) Caso a NTN-B (2029) do mês referente à Data de Verificação seja divulgada em valor inferior a 6,8% (seis inteiros e oito décimos por cento) por ano, a Companhia estará isenta do Prêmio Mensal pelo referido mês, não sendo devido o pagamento.

13.2.1. A avaliação mensal descrita acima será realizada pela Securitizadora na Data de Verificação e o pagamento deverá ocorrer em conjunto com o pagamento da Remuneração, conforme o Cronograma de Pagamentos.

13.2.2. Para fins do cálculo do Prêmio Mensal, será verificada a taxa NTN-B (2029) divulgada pela ANBIMA no endereço [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/taxas-de-titulos-publicos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/taxas-de-titulos-publicos.htm), no Dia Útil imediatamente anterior à Data de Verificação, disponível na coluna “Tx. Indicativas” do referido site.

13.2.3. Em caso de indisponibilidade de consulta na Data de Verificação, será utilizado como referência a última NTN-B divulgada pela ANBIMA. Caso a indisponibilidade permaneça por mais de 10 (dez) Dias Úteis, deverá ser realizada uma Assembleia (CRI), nos termos do Termo de Securitização, para fins de deliberação da indisponibilidade.

13.3. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização, pela Atualização Monetária, calculada de forma *pro rata temporis*, por Dias Úteis, segundo a respectiva fórmula constante do Anexo “Fórmulas”.

13.4. Amortização Programada. Os CRI serão ordinariamente amortizados conforme as datas previstas no Cronograma de Pagamentos.

13.5. Amortização Antecipada Compulsória. Para fins deste instrumento, haverá amortização antecipada compulsória dos CRI Com recursos oriundos dos Direitos Creditórios que sejam objeto de antecipação ou pagamentos à vista pelos respectivos Devedores dos Direitos Creditórios.

13.6. Amortização Antecipada Facultativa. A qualquer tempo, durante a Operação, a Companhia terá a opção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, na forma da cláusula 5.4.2.4 da Escritura de Emissão.

13.6.1. Considerando que as Debêntures não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora para a conseqüente amortização dos CRI.

13.7. Amortização Extraordinária. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma compulsória, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, com os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, ou resgatados de forma compulsória, de acordo com o previsto na Escritura de

Emissão nesse sentido, inclusive na ocorrência de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Ordem de Pagamentos.

13.7.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão.

13.7.2. A Companhia, a qualquer tempo, durante a Operação, terá a opção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, ou seja, com recursos próprios e que não sejam oriundos dos Direitos Creditórios, nos termos da Escritura de Emissão. Estas hipóteses, quando e se ocorrerem, acarretarão a Amortização Antecipada Facultativa ou no Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, conforme o caso, e o Valor de Pagamento Antecipado será acrescido do Prêmio de Pré-Pagamento.

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

13.7.4. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

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

13.8. Resgate Antecipado dos CRI. A qualquer tempo, a partir da data de integralização dos CRI, poderá ser realizado o Resgate Antecipado dos CRI, observado que:

- (i) Resgate Antecipado Compulsório. Os CRI serão obrigatoriamente resgatadas de forma integral em caso de decretação de vencimento antecipado;
- (ii) Resgate Antecipado Facultativo. Os CRI poderão ser integralmente resgatados antecipadamente de forma facultativa, a pedido da Devedora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data do efetivo resgate, que deverá obrigatoriamente ocorrer em uma Data de Pagamento e será devido o Prêmio de Pré-Pagamento, observadas as exceções abaixo indicadas.

13.8.1. O Prêmio de Pré-Pagamento não será aplicável nas seguintes situações:

- (i) Em qualquer das hipóteses de Amortização Antecipada Compulsória; e/ou
- (ii) Quando a Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, for solicitada pela Companhia em momento no qual o saldo devedor das Debêntures for igual ou inferior a 15% (quinze por cento) do valor de sua emissão; e/ou

- (iii) Em caso de Amortização Antecipada Facultativa a partir do 13º mês contado da Data de Emissão, inclusive, limitado a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão.

13.9. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de Amortização Extraordinária ou qualquer forma de Resgate Antecipado será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável, observada a incidência da Remuneração, na forma do Anexo “Fórmulas”, sendo certo que, na hipótese de Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI a elas vinculados, o Valor de Pagamento Antecipado será acrescido do Prêmio de Pré-Pagamento.

13.10. Cronogramas de Pagamentos. Os Cronogramas de Pagamentos, inicialmente, são aqueles constantes do Anexo “Cronogramas de Pagamentos” e poderão ser alterados pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

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

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

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

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

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

13.11.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, com os conseqüentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

## Capítulo 7

### Vencimento Antecipado

14.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia constantes da Escritura de Emissão, de forma não automática, ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia (CRI) para declarar ou não o vencimento antecipado das Debêntures na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos na cláusula 9.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, quais sejam:

#### *Obrigações da Operação*

- (i) Descumprimento, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 05 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento;

#### *Crédito*

- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras e/ou Controladas);
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras e/ou Controladas e/ou Afiliada), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Companhia, de qualquer Garantidor e/ou Afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliada como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;
- (vi) Protesto de títulos contra a Companhia, em valor individual de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

- (vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Companhia e/ou dos Garantidores), em valor individual de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (viii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Companhia ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Companhia junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) , salvo se comprovado, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pela Companhia decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;
- (ix) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelo(s) Garantidor(es) ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelo(s) Garantidor(es) junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se comprovado, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pelo Garantidor a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;
- (x) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo(s) de propriedade da Companhia, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Companhia, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (xi) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que

exproprie ativo(s) de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

#### *Garantias*

- (xii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;
- (xiii) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente (e não seja realizada a devida recomposição nos termos e prazos previstos para tanto neste instrumento) para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
- (xiv) Recebimento, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável, observado que o repasse de Direitos Creditórios deverá ocorrer no prazo previsto na Cláusula 7.1.1. da Escritura de Emissão;
- (xv) Descumprimento da obrigação de recomposição da LTV sem que ocorra a devida regularização no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após comunicação da Securitizadora;
- (xvi) Caso a Companhia deixe de entregar informação à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;
- (xvii) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bem e direitos objeto de qualquer Garantia, salvo se a garantia não reduzir o limite mínimo de LTV;

#### *Societário*

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

- (xx) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou de qualquer Garantidor, exceto se não ocorrer alteração do Controle;
- (xxi) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Companhia e/ou do(s) Garantidor(es), conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxii) Redução de capital social da Companhia e/ou do(s) Avalista(s) que seja(m) pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

#### *Formalização*

- (xxiii) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Companhia e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxiv) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxv) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxvi) Prática, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliada), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

#### *Destinação de Recursos*

- (xxvii) Constatação de que a Companhia utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- (xxviii) Descumprimento, pela Companhia, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis de notificação enviada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário informando a respeito do respectivo descumprimento;

### *Atividades da Companhia e Garantidor(es)*

- (xxix) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Companhia e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

### *Decisões Judiciais, Administrativas e Arbitrais*

- (xxx) Descumprimento pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento, observado o prazo de cura previsto na referida decisão;
- (xxxi) Existência contra a Companhia, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliada), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

### *Compliance*

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

- (xxxiv) Existência contra a Companhia, contra qualquer Garantidor, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliada, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Socioambiental, não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da referida decisão, observado o prazo de cura previsto na referida decisão;

#### *Gerais*

- (xxxv) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xxxvi) Constituição de quaisquer Ônus sobre qualquer dos bens ou direitos objeto de qualquer das Garantias, quaisquer das obrigações da Companhia e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contadas da constatação; e/ou
- (xxxvii) Ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

14.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures, e conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

14.1.2. Na hipótese acima, caberá à Securitizadora convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

14.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

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

14.2. Convocação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia (CRI), observados os procedimentos e prazos descritos neste Termo de Securitização para essa convocação.

14.3. Instalação e Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia (CRI), bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI na referida assembleia, incluindo

deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Debêntures, serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

14.3.1. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia (CRI) para deliberação a respeito do vencimento antecipado das Debentures, caso não haja quórum para instalação ou deliberação em primeira e segunda convocações, a Securitizadora: (i) declarará o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento, caso a convocação da Assembleia tenha sido motivada por descumprimento de qualquer obrigação relacionada a Destinação de Recursos e/ou pela insuficiência de ativos no Patrimônio Separado, e (ii) não declarará o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento, caso a convocação da Assembleia tenha sido motivada por descumprimento das demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas nestas Debêntures.

14.4. Declaração de Vencimento Antecipado. O vencimento antecipado será declarado em Assembleia (CRI), de forma fundamentada, de acordo com os Documentos da Operação e com os termos da referida assembleia.

14.5. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Devedora deverá efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

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

14.5.2. Para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar à B3, sobre o tal evento de pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

## Capítulo 8

### Despesas

15.1. Responsabilidade da Devedora. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

15.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos da Devedora, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

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

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

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

15.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto na Escritura de Emissão.

15.4. Reponsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão.

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

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

15.5. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula e o disposto no capítulo 10 da Escritura de Emissão.

15.5.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, com recursos descontados dos recursos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora.

15.5.2. As Despesas Recorrentes serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, com recursos oriundos do Fundo de Despesas Recorrentes, sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas aqui mencionadas, tais despesas serão suportadas com recursos depositados na Conta Centralizadora, conforme a Ordem de Pagamentos, observada a obrigação da Companhia de recompor o referido Fundo, nos termos da Cláusula 6.6. “Fundo de Despesas Recorrentes” da Escritura de Emissão.

15.5.3. As demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Extraordinárias, serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, com recursos oriundos do Fundo de Despesas Extraordinárias, sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas aqui mencionadas, tais despesas serão suportadas com recursos depositados

na Conta Centralizadora, conforme a Ordem de Pagamentos, observada a obrigação da Companhia de recompor o referido Fundo, nos termos da Cláusula 6.6 “Fundo de Despesas Extraordinárias” da Escritura de Emissão.

15.5.4. Caso os recursos existentes nos respectivos Fundos de Despesas sejam insuficientes e a Companhia não realize a recomposição dos referidos Fundos, nos termos previstos na Escritura de Emissão, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Companhia no prazo de 5 (cinco) Dias, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

15.5.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

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

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

## **Capítulo 9**

### **Ordem de Pagamentos**

16.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto na Escritura de Emissão a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos de qualquer das Garantias, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a seguinte Ordem de Pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior.

- (i) Pagamento das Despesas da Operação, vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (ii) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável;
- (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iv) Pagamento de parcela(s) de amortização vencida(s) e não pagas, se aplicável;

- (v) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda;
- (vi) Amortização programada dos CRI no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos, se aplicável;
- (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, caso a Companhia não cumpra com a obrigação de aporte prevista na cláusula 10.8.2 deste instrumento;
- (viii) Recomposição do Fundo de Despesas Extraordinárias, caso a Companhia não cumpra com a obrigação de aporte prevista na cláusula 10.7.2 deste instrumento;
- (ix) Recomposição do Fundo de Despesas Recorrentes, caso a Companhia não cumpra com a obrigação de aporte prevista na Cláusula 10.6.2 deste instrumento;
- (x) Depósito na Conta da Devedora do valor correspondente a até 12,73% (doze inteiros e setenta e três centésimos por cento) do valor decorrente da venda de um Imóvel Garantia, sendo este percentual correspondente a 6,73% do imposto de renda sobre a venda (ou 4% caso seja tributado pelo Regime Especial de Tributação – RET) e até 6% (seis por cento) para comissão de corretagem, desde que a LTV não fique desenquadrada; e
- (xi) Amortização Extraordinária Compulsória exclusivamente com os recursos líquidos decorrentes da venda dos Imóveis Garantia.

16.1.1. O pagamento dos valores previstos no item “(x)” acima somente será realizado se com a realização do referido pagamento não ocorrer o desenquadramento do LTV, de modo que os valores depositados na Conta da Devedora poderão ser menores do que o percentual indicado para que o LTV possa ser preservada, conforme descrito no Anexo “Fórmulas”.

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

## **Capítulo 10**

### **Garantias**

17.1. **Garantias.** Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas neste Capítulo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

17.2. Disposições das Garantias. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas na Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia de forma pormenorizada, e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

17.3. Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e da Escritura de Emissão, o qual deverá ser celebrado, protocolado e registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo indicado na Escritura de Emissão.

17.4. Aval. Os Avalistas compareceram na Escritura de Emissão para prestar o Aval, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de coobrigado(s), solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas, sendo responsáveis autônomos e principais devedores e pagadores da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos e condições estipulados na Escritura de Emissão.

17.5. Promessa de Cessão Fiduciária. A Operação contará com a garantia real representada pelas Promessa de Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária e da Escritura de Emissão, sendo que os recursos dos Direitos Creditórios serão integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora e aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos.

17.6. Fundo de Despesas Recorrentes. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas Recorrentes, mantido na Conta Centralizadora, com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os recursos a serem disponibilizados à Companhia, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas Recorrentes.

17.6.1. Os recursos do Fundo de Despesas Recorrentes serão aplicados em Investimentos Permitidos e utilizados para cobrir as Despesas Recorrentes da Operação.

17.6.2. Os recursos do Fundo de Despesas Recorrentes somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Companhia não terá poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora

17.6.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas Recorrentes venham a ser iguais ou inferiores ao valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, com o aporte direto da Companhia, que estará obrigada a recompor o referido fundo em valor equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas. Caso a Companhia não cumpra com a obrigação de aporte, tal recomposição ocorrerá, subsidiariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios.

17.6.4. Ainda, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas Recorrentes venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Despesas Recorrentes, a Companhia será obrigada a aportar recursos no Fundo de Despesas Recorrentes no montante equivalente à diferença entre o saldo disponível no Fundo de Despesas Recorrentes e o Valor do Fundo de Despesas Recorrentes. Caso a Companhia não cumpra com a obrigação de aporte, tal recomposição

ocorrerá, subsidiariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios.

17.6.5. As recomposições acima serão realizadas por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Companhia.

17.6.6. Caso seja verificado pela Securitizadora que o Valor do Fundo de Despesas Recorrentes é suficiente para arcar com as Despesas Recorrentes até o final da Operação, a necessidade de recomposição do referido fundo não será necessária.

17.6.7. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Companhia às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento e na Escritura de Emissão.

17.7. Fundo de Despesas Extraordinárias. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas Extraordinárias, mantido na Conta Centralizadora, com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os recursos a serem disponibilizados à Companhia, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias.

17.7.1. Os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias serão aplicados em Investimentos Permitidos e utilizados para cobrir as Despesas Extraordinárias da Operação.

17.7.2. A Companhia não pode ser responsabilizada pela variação negativa dos Investimentos Permitidos realizados pela Securitizadora, sem prejuízo da obrigação de aporte de recursos em caso de falta de recursos dos Fundos, observado o quanto previsto neste Capítulo.

17.7.3. Toda vez que, por qualquer motivo os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios, e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Companhia, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Despesas Extraordinárias.

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

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

17.7.6. Os recursos do Fundo de Despesas Extraordinárias somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Companhia não terá poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

17.8. Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta Centralizadora, com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os recursos a serem disponibilizados à Companhia, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva.

17.8.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Companhia e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação.

17.8.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, por aporte direto da Companhia, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo Fundo de Reserva e, subsidiariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios.

17.8.3. A recomposição pela Companhia acima será realizada por meio de depósito na Conta do Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Companhia.

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

17.8.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Reserva são as parcelas de juros vincendas dos CRI. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor dos juros ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Reserva também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

17.8.6. Exclusivamente após o pagamento da primeira parcela dos CRI, deverá ser feita a apuração do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, e caso, nesse momento, seja identificado que o saldo do Fundo de Reserva é superior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, essa diferença deve ser liberada para a Companhia em até 2 (dois) Dias Úteis. Nas demais verificações, eventual diferença positiva entre o saldo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva não deverá ser liberada para a Companhia.

17.9. Comercialização de Unidades. A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das unidades do Imóveis Garantia, objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia, de acordo com as regras estipuladas na Escritura de Emissão para tanto.

## Capítulo 11

### LTV

18.1. LTV. A LTV deverá ser observada a todo o tempo, a partir do mês subsequente ao da Data de Integralização e até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

18.1.1. O cálculo da LTV será realizado de acordo com a fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

18.2. Verificação da LTV. A Securitizadora será responsável por verificar o cumprimento da LTV, no mínimo, uma vez por mês, na Data de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam Datas de Verificação, a exclusivo critério da Securitizadora.

18.3. Recomposição da LTV. Em caso de constatação, a qualquer tempo, de que a LTV está descumprida, a Companhia deverá, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Securitizadora, amortizar extraordinariamente o saldo devedor das Debêntures até o limite necessário para recomposição da LTV, sem a incidência de Prêmio de Pré-Pagamento, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

18.3.1. As demais regras de recomposição da LTV previstas na Escritura de Emissão.

## **Capítulo 12**

### **Patrimônio Separado**

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

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

19.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

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

19.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições da Escritura de Emissão e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal dos CRI, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, não é parte do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

19.5. Investimentos Permitidos. Todos os valores existentes na Conta Centralizadora (incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas Condições Precedentes aplicáveis) deverão ser investidos exclusivamente em Investimentos Permitidos.

19.5.1. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundo de Reserva, Fundos de Despesas ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Fundo FATOR MAX DI FIRF SIMPLES, sob o CNPJ n.º: 48.908.570/0001-00 ou de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco, tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável (“Investimentos Permitidos”).

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

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

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

19.5.4. Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, incluindo, mas não apenas, aqueles oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade da Companhia. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Companhia, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI fornecido pelo Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 14.3, item (xvii), deste Termo de Securitização.

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

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

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

19.6.2. Na Assembleia de Titulares de CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia 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.

19.6.3. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea "(a)", da Resolução CVM 60 e observado do disposto neste instrumento.

19.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não

estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

19.6.5. 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.

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

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão, da escritura de Emissão de CCI e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (iv) A Securitizadora será responsável pela emissão do termo de liberação das Garantias após o recebimento do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 14.3., item “xvii” ou para fins do disposto na Cláusula 7.4. da Escritura de Emissão.

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

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de

liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”; e

- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas Recorrentes ou Despesas Extraordinárias, em caso de insuficiência do respectivo Fundo de Despesas Recorrentes ou Fundo de Despesas Extraordinária e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas cláusulas 11.6 a 11.6.5 acima.

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

19.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência do item “ii” da cláusula acima e/ou inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

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

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

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

19.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos

votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será correspondente aos votos dos Titulares dos CRI representativos de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

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

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

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

### **Capítulo 13** **Securitizadora**

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

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão em primeira instância judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente em Assembleia;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
  - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

- (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

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

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

- (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;
- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e

atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:

- (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
- (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
- (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

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

20.3. **Remuneração.** Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

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

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

## **Capítulo 14**

### **Agente Fiduciário**

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

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

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

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o

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

- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes na Resolução CVM 60;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

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

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
  - (e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
  - (f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
  - (g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
  - (h) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo

certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, com base no valor convencionados pelas partes do(s) Imóvel(is) Garantia alienados fiduciariamente, o(s) Imóvel(is) Garantia são suficientes em relação ao Valor Total da Emissão, mas não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

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

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

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

21.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

- 21.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
- 21.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.
- 21.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.
- 21.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.
- 21.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo "Despesas da Operação".
- 21.6.1. Nas operações de securitização em que a constituição da Escritura de Emissão se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.
- 21.6.2. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.
- 21.6.3. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, se houver, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovados pelos investidores ou pela Devedora conforme o caso. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:
- (i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
  - (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
  - (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;

- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;
- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;
- (vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

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

21.6.5. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

21.6.6. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido ao Patrimônio Separado, na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

## **Capítulo 15**

### **Assembleia**

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

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

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

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

22.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, observado o disposto na cláusula 14.5.1 acima.

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

22.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá

informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

22.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

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

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

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

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

22.4. Instalação. A Assembleia será instalada com a presença de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada 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, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

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

22.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

22.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns

de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado da Escritura de Emissão e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, seja em primeira ou segunda convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

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

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

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

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

22.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação, tais como, mas não se limitando, aquelas previstas na Cláusula 22.9.

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

22.14.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022.

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

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

22.16. Consulta Formal: É permitido aos Investidores votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60 e na Resolução 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos investidores, caso em que os Investidores terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação. O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet ([www.provinciasecuritizadora.com.br](http://www.provinciasecuritizadora.com.br) e/ou [vortex.com.br](http://vortex.com.br)), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos investidores. A manifestação dos Investidores deverá ocorrer por meio do preenchimento e entrega do boletim de voto a distância à Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sempre em primeira convocação, considerando a posição de custódia fornecida pela B3 e/ou pelo Escriturador na data da publicação da consulta formal. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Investidores será considerada como abstenção. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

22.17. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se houver risco de perecimento imediato de qualquer bem ou direito pertencente ao Patrimônio Separado ou se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

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

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

22.17.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer

Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares 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 60.

22.17.4. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

22.17.5. As Assembleias que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

22.17.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

22.17.7. A Assembleia que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia serão arcados pelos Fundos de Despesas Extraordinárias ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

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

## Capítulo 16

### Término

23.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

23.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento (com conseqüente liberação das respectivas Garantias) para todos os fins de direito: (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do integral cumprimento das Obrigações Garantidas confirmado pela Securitizadora, na qualidade de credora e administradora do Patrimônio Separado; e (ii) do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário em até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

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

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

## **Capítulo** **Fatores de Risco**

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

## **Capítulo 18** **Tributação**

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

## **Capítulo 19** **Publicidade**

26.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet(<https://www.provinciasecuritizadora.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do

ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430.

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

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

## Capítulo 20

### Registro

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

## Capítulo 21

### Comunicações

28.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

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

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções,

CEP 04571-925, São Paulo – SP At.: Monica Miuki Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

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

[middle\\_office@provinciasecuritizadora.com.br](mailto:middle_office@provinciasecuritizadora.com.br) (este último para precificação do ativo)

#### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,**

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo, SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação de ativos) /

[vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br) (para fins de acesso ao sistema e cumprimento de obrigações).

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

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

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

28.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

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

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

## **Capítulo 22**

### **Disposições Gerais**

29.1. Indenização. A Companhia e os Garantidores, por si e por suas Afiliadas, obrigam-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Companhia, pelos Garantidores e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste instrumento e de qualquer dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Companhia serem falsas, incorretas ou inexatas; (iii) de qualquer dos Documentos da Operação; ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários ou qualquer dos Direitos Creditórios, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra ela intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os Direitos Creditórios, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Companhia nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

29.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Companhia, a qualquer dos Garantidores e/ou a qualquer de suas Afiliadas, a Companhia reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

29.1.2. A obrigação de indenização prevista nesta Cláusula abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa

29.2. Securitizadora Indene. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Companhia e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada à taxa de administração recebida pela Securitizadora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório de Registro de Títulos e Documentos, Cartório de Registro de Imóveis e/ou Junta Comercial competente para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;

- (vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

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

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

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

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

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

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

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

29.16. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto

na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

29.17. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

29.17.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

### **Capítulo 23** **Legislação Aplicável e Foro**

30.1. 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.

30.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

### **Anexo**

## Condições Precedentes

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Liberação de recursos à Companhia possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo, sendo certo eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído nos Documentos da Operação.

Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que a liberação de recursos à Companhia somente será realizada se a implementação das Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido comprovada à Securitizadora:

1. **Condições Precedentes (Início da Oferta).** As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que o Início da Oferta possa ocorrer:

Condição Precedente
(i) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, ressalvados o Boletim de Subscrição (CRI) e Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI;
(ii) Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria em termos satisfatórios para prosseguimento da liquidação dos CRI;
(iii) Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal em termos satisfatórios para prosseguimento da liquidação dos CRI;
(iv) Emissão da totalidade das Debêntures;
(v) Protocolo da AGE Emissora perante a Junta Comercial;
(vi) Registro do Termo de Securitização na B3;
(vii) Registro automático da Oferta junto a CVM;
(viii) Emissão da totalidade dos CRI;
(ix) Registro da CCI na B3;
(x) Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;
(xi) A não promulgação de normas legais ou regulamentares que impossibilitem a realização da Oferta; ou imponham exigências de tal ordem que tornem impossível, a critério da Securitizadora, a realização da Oferta;
(xii) A não incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre operações da espécie ora contratada, ou alteração de alíquotas, que resultem, em cada caso, em aumento substancial dos valores dos tributos já incidentes nesta data.

Para os fins deste instrumento, a “perfeita formalização” de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital, bem como respectivos protocolos e/ou registros, quando assim exigido por lei, norma ou regulamentação.

2. **Condições Precedentes (1ª Liberação).** As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a primeira Liberação possa ocorrer:

Condição Precedente
(i) Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes (Início da Oferta);
(ii) Protocolo de todos os Atos Societários perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
(iii) Inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia, como Titular das Debêntures;
(iv) Protocolo do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP;
(v) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no registro de imóveis competente;
(vi) Arquivamento da AGE Emissora perante a Junta Comercial;
(vii) Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a respectiva Liberação;
(viii) A não promulgação de normas legais ou regulamentares que impossibilitem a realização da Oferta; ou imponham exigências de tal ordem que tornem impossível, a critério da Securitizadora, a realização da Oferta;
(ix) A não incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre operações da espécie ora contratada, ou alteração de alíquotas, que resultem, em cada caso, em aumento substancial dos valores dos tributos já incidentes nesta data;
(x) Constatação, pela Securitizadora, de que não houve descumprimento da LTV.
(xi) Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Companhia;

Para os fins deste instrumento, a “perfeita formalização” de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital, bem como respectivos protocolos e/ou registros, quando assim exigido por lei, norma ou regulamentação.

3. **Condições Precedentes (2ª Liberação).** A 2ª Liberação ocorrerá no prazo de 6 (seis) meses contados da 1ª Liberação desde que as condições precedentes abaixo listadas sejam integral e cumulativamente cumpridas para que a segunda Liberação possa ocorrer:

Condição Precedente
(i) Cumprimento e manutenção de todas as condições precedentes (1ª Liberação);
(ii) Arquivamento dos Atos Societários perante a Junta Comercial;
(iii) Arquivamento da Escritura de Debêntures na Junta Comercial;
(iv) Registro da Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os Ofícios de Registro de Imóveis competentes;

- |  |
|--|
| (v) Constatação, pela Securitizadora, de que não houve descumprimento da LTV ou qualquer outra obrigação da Companhia e/ou dos Garantidoras em relação aos Documentos da Operação; |
| (vi) Registro do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP;  |
| (vii) Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Companhia.  |

## Anexo Cronograma de Pagamentos

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	18/12/2024	0,0000%	-
1	15/01/2025	0,0000%	Sim
2	17/02/2025	0,0000%	Sim
3	17/03/2025	0,0000%	Sim
4	15/04/2025	0,0000%	Sim
5	15/05/2025	0,0000%	Sim
6	16/06/2025	0,0000%	Sim
7	15/07/2025	0,0000%	Sim
8	15/08/2025	0,0000%	Sim
9	15/09/2025	0,0000%	Sim
10	15/10/2025	0,0000%	Sim
11	17/11/2025	0,0000%	Sim
12	15/12/2025	0,0000%	Sim
13	15/01/2026	0,0000%	Sim
14	18/02/2026	0,0000%	Sim
15	16/03/2026	0,0000%	Sim
16	15/04/2026	0,0000%	Sim
17	15/05/2026	0,0000%	Sim
18	15/06/2026	0,0000%	Sim
19	15/07/2026	0,0000%	Sim
20	17/08/2026	0,0000%	Sim
21	15/09/2026	0,0000%	Sim
22	15/10/2026	0,0000%	Sim
23	16/11/2026	0,0000%	Sim
24	15/12/2026	0,0000%	Sim
25	15/01/2027	0,0000%	Sim
26	15/02/2027	0,0000%	Sim
27	15/03/2027	0,0000%	Sim
28	15/04/2027	0,0000%	Sim
29	17/05/2027	0,0000%	Sim
30	15/06/2027	0,0000%	Sim
31	15/07/2027	0,0000%	Sim
32	16/08/2027	0,0000%	Sim
33	15/09/2027	0,0000%	Sim
34	15/10/2027	0,0000%	Sim
35	16/11/2027	0,0000%	Sim
36	15/12/2027	0,0000%	Sim
37	17/01/2028	0,0000%	Sim
38	15/02/2028	0,0000%	Sim

39	15/03/2028	0,0000%	Sim
40	17/04/2028	0,0000%	Sim
41	15/05/2028	0,0000%	Sim
42	16/06/2028	0,0000%	Sim
43	17/07/2028	0,0000%	Sim
44	15/08/2028	0,0000%	Sim
45	15/09/2028	0,0000%	Sim
46	16/10/2028	0,0000%	Sim
47	16/11/2028	0,0000%	Sim
48	15/12/2028	0,0000%	Sim
49	15/01/2029	0,0000%	Sim
50	15/02/2029	0,0000%	Sim
51	15/03/2029	0,0000%	Sim
52	16/04/2029	0,0000%	Sim
53	15/05/2029	0,0000%	Sim
54	15/06/2029	0,0000%	Sim
55	16/07/2029	0,0000%	Sim
56	15/08/2029	0,0000%	Sim
57	17/09/2029	0,0000%	Sim
58	15/10/2029	0,0000%	Sim
59	16/11/2029	0,0000%	Sim
60	17/12/2029	100,0000%	Sim

## Anexo Destinação de Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Companhia, exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão.

### Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos (descontadas as Retenções) obtidos pela Companhia por meio da emissão das Debêntures serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, direta ou indiretamente atinentes ao desenvolvimento (“Despesas Imobiliárias”) do(s) Imóvel(is) Destinação identificados na Tabela 1, abaixo.

2. A Companhia declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão, o(s) Imóvel(is) Destinação não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Companhia.

### 3. Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinação

Imóvel	Sociedade Destinatária	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Valor Estimado de Recursos no Imóvel Destinatário	Percentual do Valor Estimado de Recursos no Imóvel Destinatário	Montante de Recursos Destinados ao Imóvel Destinatário Decorrentes de Outras Fontes de Recursos	Empreendimento Objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários
Near Guarapiranga	Patri Cinquenta	417.567 135.516 135.517	11º RGI de São Paulo/SP	Construção	R\$ 10.659.669,19	30,46%	R\$ 63.661.438,16	Não
São Sebastião II	Patri Cinquenta e Um	186.766 144.805 159.977 270.444 303.337	15º e 11º RGI de São Paulo/SP	Construção	R\$ 12.850.441,60	36,72%	R\$ 76.745.120,24	Não
Felity	Patri Cinquenta e Três	58.487	3º RGI de Manaus/AM	Construção	R\$ 5.314.694,48	15,18%	R\$ 31.740.299,63	Não
Sunny	Patri Trinta e Sete	58.895	1º RGI de Manaus/AM	Construção	R\$ 6.175.194,73	17,64%	R\$ 36.879.360,00	Não

### Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinação (semestral, em R\$)

Imóvel	1º Sem/25	2º Sem/25	1º Sem/26	2º Sem/26	1º Sem/27	2º Sem/27	1º Sem/28	2º Sem/28	1º Sem/29	2º Sem/29
Near Guarapiranga	R\$ 407.180,16	R\$ 2.783.575,74	R\$ 3.093.032,66	R\$ 3.093.032,66	R\$ 1.202.820,43	R\$ 48.016,53	R\$ 32.011,02	-	-	-
SBI	-	R\$ 1.970.278,11	R\$ 3.728,93	R\$ 3.728,863,93	R\$ 3.028,509,10	R\$ 325,775,02	R\$ 57,625,30	R\$ 9.604,22	-	-
Felity	-	R\$ 70.454,98	R\$ 785,163,80	R\$ 1.967,471,68	R\$ 1.740,491,89	R\$ 625,628,90	R\$ 86,289,32	R\$ 23,516,35	R\$ 15,677,56	-
Sunny	-	R\$ 122,401,18	R\$ 1.340,292,93	R\$ 2.760,146,64	R\$ 1.603,455,47	R\$ 293,762,84	R\$ 27,567,83	R\$ 27,567,83	-	-

*Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, 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.*

2. A Companhia deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Companhia permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

3. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Companhia quanto a Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações

do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

4. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinação, desde que aprovado em Assembleia (CRI), cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

5. Os seguintes documentos serão utilizados para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: (i) no caso de aquisição do(s) Imóvel(is) Destinação, cópia dos termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência da referida aquisição; (ii) no caso de reforma (obra) do(s) Imóvel(is) Destinação cópia das notas fiscais e comprovantes de pagamento, cópia do cronograma físico-financeiro e relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Companhia, bem como dos atos societários que demonstrem a manutenção das Sociedade(s) Destinatária(s) definidas no item 10 abaixo e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("Documentos de Destinação").

6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do relatório semestral no modelo e prazo constantes do item 16 abaixo ("Relatório Semestral") e dos Documentos de Destinação, nos termos da Cláusula Segunda, deste Anexo e da Tabela 2 abaixo. O Agente Fiduciário deverá emvidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Companhia.

7. Caberá à Companhia 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 ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Companhia, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

8. A Companhia será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures, nos termos deste instrumento.

9. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinação no âmbito do grupo econômico da Companhia, hipótese na qual os recursos captados pela Companhia serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 ("Sociedade(s) Destinatária(s)"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Companhia declara que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Companhia, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas; e

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Companhia.

10. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Companhia deverá enviar em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos, cópias dos Documentos de Destinação e/ou demais documentos comprobatórios da utilização dos recursos oriundos da Operação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário.

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

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

13. A Companhia se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento.

14. A Companhia se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

15. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos a Companhia deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro, sendo o primeiro envio em junho de 2025, e os demais nos semestres subsequentes, e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, Relatório Semestral no modelo abaixo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação.

**PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“**Companhia**”), em cumprimento ao disposto no Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da **PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A** (“**Escritura de Emissão de Debêntures**” ou “**Lastro**”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, pela Companhia e/ou Sociedade(s) Destinatária(s), conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

### Modelo de Relatório Semestral

Período: [=]/[=]/[=] até [=]/[=]/[=]

À VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação \_\_\_\_\_

<b>Denominação Imóvel Destinatário</b>	<b>Proprietário</b>	<b>Matrícula / Cartório</b>	<b>Endereço</b>	<b>Status da Obra (%)</b>	<b>Destinação dos recursos /etapa do projeto: aquisição e/ou reforma</b>	<b>Documento (termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/tranferência da referida aquisição/ N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros</b>	<b>Comprovante de pagamento</b>	<b>Porcentual do recurso utilizado no semestre</b>	<b>Valor gasto no semestre</b>

{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}	{=}
<b>Total destinado no semestre</b>									{=} %
<b>Valor desembolsado</b>									R\$ {=} =}
<b>Saldo a destinar</b>									R\$ {=} =}
<b>Valor Total da Oferta</b>									R\$ {=} =}

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

*Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Companhia, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.*

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

## Anexo Fórmulas

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

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

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

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

NI<sub>k-1</sub> = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em NI<sub>k</sub>.

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

dut = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Para a primeira Data de Pagamento, o dut será considerado com 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Considera-se como Data de Pagamento as datas do Anexo “Cronograma de Pagamento”.

- (i) o número-índice do IPCA/IBGE deverá ser atualizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) datas de pagamento consecutivas;
- (iii) o fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento
- (iv) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (v) Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
- (vi) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA;
- (vii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Companhia deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia (CRI), do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia (CRI) em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
- (viii) Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (ix) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia (CRI) não seja realizada no prazo indicado na Escritura de Emissão, a Companhia deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia (CRI) ou em prazo superior

que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.

- (x) Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia (CRI), a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

**(2) Remuneração.** A Remuneração das Notas será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

*VNA* = Conforme abaixo definido;

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

$$\text{Fator de Juros} = \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

*i* = 9,55% (nove inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento ao ano);

*dup* = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) da respectiva série, inclusive, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento da respectiva série, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo *dup* um número inteiro.

**(3) Amortização.** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados pela Securitizadora de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNA \times TAI$$

Onde:

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

*VNA* = Conforme acima definido;

*TAi* = Taxa de Amortização *i*-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo "Cronograma de Pagamentos".

(4) LTV. Sempre na data de apuração, a LTV deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

**Saldo Devedor Debênture**

**Soma da coluna Valor Tabela de vendas do Estoque + Soma do valor nominal do fluxo de recebíveis**  
 $\leq 70\%$

Onde:

O valor dos Imóveis Garantia será apurado com base na tabela de vendas abaixo:

TABELA DE VENDA				
Unidade	Tipo	m2	Valor Tabela	Valor m2
21	Garden	412,86	R\$ 10.704.772	R\$ 25.928,33
31	Padrão	185,27	R\$ 8.020.159	R\$ 43.289,03
111	Padrão	185,27	R\$ 7.377.083	R\$ 39.818,01
161	Padrão	185,27	R\$ 7.877.389	R\$ 42.518,43
191	Padrão	185,27	R\$ 8.239.968	R\$ 44.475,46
201	Padrão	184,38	R\$ 8.350.322	R\$ 45.288,65

A Garantidora AFI poderá alienar os Imóveis Garantia por valor até 10% (dez por cento) abaixo da tabela acima, contudo, nesta hipótese, a Companhia deverá complementar a referida diferença na Conta do Patrimônio Separado.

(5) **Prêmio de Pré-Pagamento.** Observado o quanto previsto na cláusula 6.8.1, o Prêmio de Pré-Pagamento será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio} = \text{SD}_{\text{CRI}} * \text{Taxa Prêmio}$$

Onde:

*SD<sub>CRI</sub> = Saldo devedor dos CRI na data do Pré-Pagamento;*

*Taxa Prêmio = Taxa flat de 3% (três por cento) a ser aplicada sobre o valor pago antecipadamente.*

(6) **Prêmio mensal.**

$$\text{Prêmio} = \text{SD}_{\text{CRI}} * \text{Taxa Prêmio}$$

Onde:

*SD<sub>CRI</sub> = Saldo devedor dos CRI na Data de Pagamento*

*Taxa Prêmio = Taxa flat de 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano a ser aplicada sobre o valor do saldo devedor do CRI*

**Anexo**  
**Despesas da Operação**

**I – Valores das Despesas da Operação**

**Despesas Iniciais (Flat)**

<b>Custos de Emissão</b>	<b>Agente</b>	<b>Base de Cálculo</b>	<b>Alíquota / Valor</b>	<b>Tributos para Grossup</b>	<b>Total Geral</b>
Assessor Legal	KLA	Fixo	R\$ 90.000,00	6,15%	R\$ 95.897,71
Fee de Assessoria*	-		R\$ 1.050.000,00	19,53%	R\$ 1.304.834,10
Coordenador Líder	Província	Fixo	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 30.000,00	11,15%	R\$ 33.764,77
Emissão CCI Corporativo	Vórtx	Fixo (por CCI)	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,004177%	0,00%	R\$ 1.490,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,002924%	0,00%	R\$ 10.441,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,029000%	0,00%	R\$ 10.150,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,001000%	0,00%	R\$ 350,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,030000%	0,00%	R\$ 10.500,00
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Vórtx	Fixo	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Vórtx	Fixo	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R\$ 3.600,00	11,15%	R\$ 4.051,77
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00
<b>Total</b>					R\$ 1.527.527,00

\*Conforme Contrato de Prestação de Serviços de Assessoria Econômico-Financeira, assinado em 08 de novembro de 2024.

**Despesas Recorrentes**

<b>Custos de Manutenção</b>	<b>Agente</b>	<b>Periodicidade</b>	<b>Alíquota / Valor</b>	<b>Tributos para Grossup</b>	<b>Total Geral</b>
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Vórtx	Semestral	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17
Custódia da CCI Corporativo	Vórtx	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.600,00	11,15%	R\$ 4.051,77
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00
Banco Liquidante	Itaú	Mensal	R\$ 550,00	0,00%	R\$ 550,00

Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$ 260,00	0,00%	R\$ 260,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R\$ 385,00
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R\$ 280,00

*Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.*

## II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas listadas a seguir, sem prejuízo de outras aqui não listadas mas previstas na Tabela 1 acima.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

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

(a) pela Emissão e distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Investidores e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI;

(c.2) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais)) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas; (c.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por termo de quitação emitido pela Securitizadora; (c.5) R\$ 50,00 (cinquenta reais) por celebração de contrato de financiamento com alguma instituição financeira e (c.5) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações;

- (d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, 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;
- (e) as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(c)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Debênture, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die; e
- (g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de “abort fee”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:

- (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) cada, devidas na mesma data do item (a) e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;

- (c) parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) pela verificação da Destinação de Recursos, sendo a primeira parcela devida em 30 de junho de 2025, a segunda em 30 de dezembro de 2025 e as demais a cada semestre, sendo que as parcelas serão devidas até o cumprimento integral da Destinação de Recursos, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “(c)” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar;
- (d) caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, bem como a participação em reuniões e/ou *conference call*, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, em caso de inadimplemento ou possíveis inadimplementos, pecuniários ou não, que demande a participação do Agente Fiduciário em reuniões, conferências virtuais ou presenciais, realização de Assembleias Especiais, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;
- (e) os valores devidos no âmbito dos subitens “(a)” a “(d)” acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;
- (f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(g) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM de 1º de março de 2021 (“Ofício”); (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

- (a) pelo registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;
- (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;
- (c) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e
- (d) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento deste CRI, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(iv) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), em parcelas mensais, e R\$ 73,00 (por conta), devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo

certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vii) Remuneração do Assessoria Econômico-Financeira: A Remuneração a ser paga Conforme Contrato de Prestação de Serviços de Assessoria Econômico-Financeira, assinado em 08 de novembro de 2024, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI;

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

(ix) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(x) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

(xi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xii) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(xiii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(xiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mas não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xvi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

(xvii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xviii) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constringimentos judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constringimentos nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;

(xix) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no Anexo Despesas da Operação do presente instrumento; e

(xx) na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

**(3)** Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (a), contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras, que não sejam arcadas diretamente pela Emitente.

### **III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação**

**(1)** Despesas de Responsabilidade da Companhia. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto na Escritura de Emissão a esse respeito.

**(2)** Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Companhia:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
  - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
  - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
  - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
  - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
  - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Companhia, que não pagas por esta.
- (3)** Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles:

**Anexo**  
**Declaração da Securitizadora**

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita perante o CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias e respectivos objetos, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, e ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Emissão da **Companhia Província de Securitização**, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela **Patrimônio Construções e Empreendimento Imobiliário S.A.**, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”); e
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o n.º 949, encontra-se atualizado.

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

A assinatura da presente declaração 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 artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 26 de dezembro de 2024.

---

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF n.º: 332.360.368-00

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

**Anexo**  
**Declaração da Instituição Custodiante**

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Emissão da **Companhia Província de Securitização**, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela **Patrimônio Construções e Empreendimento Imobiliário S.A.** celebrado nesta data (“**Termo de Securitização**”) declara à **Companhia Província de Securitização**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 949, na categoria “S1”, com sede na Rua do Rócio, n.º 199, Sala 112-A, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40 (“**Securitizadora**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora, (i) a Escritura de Emissão (conforme definida no Termo de Securitização); (ii) o Termo de Securitização; (iii) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização); (iv) os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), se houver; e (v) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (iv) acima.

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 artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 26 de dezembro de 2024.

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Walter Pellecchia Neto  
CPF n.º: 212.551.168-11  
E-mail: wpn@vortex.com.br

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira  
CPF n.º: 423.085.298-30  
E-mail: jej@vortex.com.br

**Anexo**  
**Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses**  
*Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM*

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

**Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
**Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020**  
**Cidade / Estado: São Paulo/SP**  
**CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88**  
**Representado neste ato por seu/sua diretor(a) estatutário(a): Ana Eugênia de Jesus Souza**  
**Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA**  
**CPF n.º: 009.635.843-24**

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

**Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI**  
**Número da Emissão: 92ª**  
**Número das Séries: Série Única**  
**Emissor: Companhia Província de Securitização, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07**  
**Quantidade: 35.000 (trinta e cinco mil) unidades de CRI.**  
**Forma: Nominativa e escritural**  
**Espécie: N/A**  
**Classe: N/A**

*Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.*

*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 parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.*

*São Paulo, 26 de dezembro de 2024.*

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**Anexo**  
**Modelo de Boletim de Subscrição**

DATA: {=}	<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</b>					{=}	
<p><i>Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Emissão da <b>Companhia Província de Securitização</b>, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela <b>Patrimônio Construções e Empreendimento Imobiliário S.A.</b>, firmado, em 17 de dezembro de 2024, entre a Emissora, abaixo identificada, e a <b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 (“<b>Agente Fiduciário</b>” e “<b>Termo de Securitização</b>”, respectivamente).</i></p>							
<b>EMISSORA</b>							
<p><b>COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO</b>, sociedade por ações com registro de companhia securitadora perante a CVM categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita perante o CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07.</p>							
<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>							
<b>Local</b>	<b>Data de Emissão</b>	<b>Data de Vencimento</b>	<b>Emissão</b>	<b>Série</b>	<b>Qtd.</b>	<b>Valor Nominal Unitário</b>	<b>Valor Total da Emissão</b>
São Paulo, SP	18 de dezembro de 2024	17 de dezembro de 2029	92ª	Única	35.000	R\$ 1.000,00	R\$ 35.000.000,00
<b>FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI</b>							
<b>Amortização</b>			<b>Remuneração</b>				
<b>Atualização Monetária</b>	<b>Forma de Pagamento</b>		<b>Taxa</b>		<b>Forma de Pagamento</b>		
Conforme variação acumulada do IPCA.	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização		9,55% (nove inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Observadas as previsões acerca do Prêmio Mensal.		Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização		
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>							
<b>Lastro:</b>		A totalidade dos Créditos Imobiliários					

Forma:	Nominativa e Escritural	
Agente Fiduciário:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	
Data do Termo de Securitização:	17 de dezembro de 2024	
Garantias:	Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundos.	
<b>QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>		
Nome, ou Denominação Social:	CPF ou CNPJ:	
{=}	{=}	
Endereço:	N.º	Complemento:
{=}	{=}	{=}
Cidade:	UF:	País:
{=}	{=}	{=}
<b>CRI SUBSCRITOS</b>		
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade	Valor Total a ser Integralizado
{=}	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}
<b>FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO</b>		
Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. O “Preço de Integralização” significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização		
<b>ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES</b>		
O Subscritor neste ato <u>declara</u> , para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 92ª Emissão de CRI da Emissora. Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização. <b>O Subscritor igualmente <u>declara</u> que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos</b>		

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

O Subscritor, neste ato, declara ainda:

- (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias, sob regime fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) ter ciência de que, na forma do artigo 27 da Lei n.º 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- (v) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (vi) ter ciência de que a Emissão foi originada e estruturada exclusivamente pela Emissora, sendo que a Emissora atuará na distribuição dos CRI, sem a contratação de instituição intermediária, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60;
- (vii) ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (viii) que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (ix) que, ao assinar este boletim, afirma a sua condição de investidor profissional, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidor Profissional”, respectivamente);
- (x) que, sendo fundo de investimento, não recebe aplicação de recursos oriundos de regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, Estados, Distrito, Federal e Municípios (“RPPS”), constituídos nos termos da Lei n.º 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, uma vez que é vedado aos fundos de investimento que recebem recursos de RPPS aplicar, direta ou

- indiretamente, em ativos de emissão de companhias securitizadoras, nos termos da Resolução CMN 3.922, de 25 de novembro de 2010, conforme alterada;*
- (xi) ter ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Resolução CVM 160, não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;*
- (xii) ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, e na cláusula 4.4. do Termo de Securitização;*
- (xiii) estar ciente e concordar que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;*
- (xiv) que fez sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre: (i) a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, suas atividades e sua situação financeira; (ii) a Devedora e os Garantidores (conforme definidos no Termo de Securitização), na qualidade de tomadores dos recursos captados por meio dos CRI, suas atividades, capacidades de pagamento e suas situações financeiras; (iii) a carteira de Créditos Imobiliários, sua homogeneidade, qualidade e periodicidade; (iv) todos os riscos associados ao investimento nos CRI e quaisquer outras informações relevantes para sua tomada decisão de investimento nos CRI; e (v) a constituição, suficiência, qualidade e exequibilidade das Garantias oferecidas no âmbito da emissão dos CRI. Assim, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;*
- (xv) conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, bem como com os termos e condições dos demais documentos relativos à Oferta, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nos CRI;*
- (xvi) ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;*
- (xvii) possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;*
- (xviii) que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;*
- (xix) que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Oferta e o relatório de auditoria jurídica;*
- (xx) que leu o Sumário de Securitização e o Termo de Securitização, estando de acordo, especialmente, com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;***

- (xxi) *que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;*
- (xxii) *que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI: (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;*
- (xxiii) *estar ciente de que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contém a totalidade das informações fornecidas pela Devedora e Garantidores à Emissora, e, nesse sentido, isenta a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e suficiência de tais informações para a decisão de investimento nos CRI;*
- (xxiv) *que não foi procurado pela Emissora por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pela Emissora do caráter reservado das informações disponibilizadas;*
- (xxv) *ter pleno conhecimento de que a Emissora não atuou como consultor financeiro, jurídico ou agente em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;*
- (xxvi) *ter pleno conhecimento de que a participação da Emissora não implica, por parte da Emissora: (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração;*
- (xxvii) *saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;*
- (xxviii) *que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;*
- (xxix) *isentar de forma ampla, irrevogável e irretroatável, a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora;*
- (xxx) *ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre a Emissora e desta com a Devedora e os Garantidores, e que a Emissora foi remunerada pela Devedora pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;*
- (xxxi) *que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e*

(a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Devedora; (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora

São Paulo, {=} de {=} de {=}.

{=}

Subscritor

**Companhia Província de Securitização**

Emissora

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

Testemunha:

Nome: {=}

CPF n.º: {=}

## Anexo

### Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI

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

#### **Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

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

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

O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O

rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

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

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

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

### **Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes**

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“Não Residentes”) aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”) (“Não Residentes 4373”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 (“MP 2189-49”). Os Não Residentes 4373 ficam

isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

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

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

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

É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF n.º 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

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

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

### **Contribuição ao PIS e COFINS**

A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua

denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

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

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

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

### **Imposto Sobre Operações Financeiras**

#### **Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”)**

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

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

Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

## **Anexo**

### **Fatores de Risco**

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

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

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

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

#### **Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional**

##### Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora, da Devedora, de qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer dos Imóveis Destinatários e aos Imóveis Garantia. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora, a Devedora e os Garantidores não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da

Devedora e/ou dos Garantidores podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora, a Devedora e os Garantidores não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

#### Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

#### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

#### Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política

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

### Ambiente Macroeconômico Internacional

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

### **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

#### Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

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

desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

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

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

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

Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### Risco de pagamento das despesas pela Devedora

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

### **Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora**

#### Manutenção de Registro de Companhia Securitizadora

A Emissora possui registro de companhia securitizadora junto à CVM desde 16 de fevereiro de 2023, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) no quarto trimestre de 2023 e a sua primeira emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) em janeiro de 2024. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

#### 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 externo. 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.

#### 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.

#### Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

#### Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora e dos Direitos Creditórios, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte da Securitizadora e/ou de qualquer destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI poderá acarretar prejuízos para os titulares dos respectivos CRI.

#### Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

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

### **Fatores de Risco Relacionados à Devedora e aos Garantidores**

#### Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações – Risco de Crédito

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. A Securitizadora não pode garantir que não há outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores que possam comprometer a capacidade destes de cumprir com suas obrigações no âmbito da Operação.

#### Perda de pessoal importante

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

## Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da Escritura de Emissão, a Securitizadora executará as Garantias para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

## Risco decorrente de processos judiciais

A Devedora é parte em relevantes ações judiciais nas esferas cível e tributária, portanto não há garantia de que a Devedora obtenha êxito nos processos judiciais em que é parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora nas esferas cível e fiscal, dentre outras que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora.

## Atualização Cadastral

A atualização do cadastro imobiliário, para constar as informações das unidades autônomas do Empreendimento, está sendo providenciada pela Garantidora AFI perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, e, possivelmente, quando concluída ocasionará a cobrança retroativa do IPTU – Importo Predial e Territorial Urbano do Empreendimento. Caso a Garantidora AFI não arque com o pagamento retroativo do IPTU, os Imóveis Garantia poderão ser executados para honrar com o pagamento dos débitos proporcionais relativos aos Imóveis Garantia.

## Apontamentos da Nave

Foram identificados processos cíveis e trabalhista, com valor contingenciado total de mais de R\$ 4.470.427,00 (quatro milhões quatrocentos e setenta mil quatrocentos e vinte e sete reais). Eventuais condenações de pagamento podem impactar negativamente a solidez financeira da sociedade e afetar a higidez o aval concedido.

## Apontamentos da Devedora

Foram identificados processos (i) processos cíveis e trabalhista, (ii) débitos tributários federais e municipais, e (iii) protestos, com valor contingenciado total de mais de R\$ 26.214.629,99 (vinte e seis milhões duzentos e quatorze mil seiscentos e vinte e nove reais e noventa e nove centavos). O montante contingenciado pode impactar negativamente a solidez financeira da sociedade, comprometendo a capacidade financeira da Devedora em honrar com as obrigações assumidas no âmbito da operação.

## **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

### Risco em Função da não análise prévia da CVM

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 15 de julho de 2024. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

### Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

### Crédito

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

### Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares do CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

### Quórum de deliberação em Assembleia

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

### Financeiros

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

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

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

### Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

### Titularidade sobre os imóveis da Operação

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

### Amortização ou Resgate Antecipados

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente, de forma facultativa, as Debêntures mediante notificação enviada à Securitizadora, nos termos previstos na escritura de Emissão. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras,

tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Ainda, caso ocorra a amortização extraordinária antecipada ou resgate antecipado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

#### Riscos da Distribuição Parcial.

Os CRI poderão ser distribuídos parcialmente, desde que observado o Montante Mínimo. Desta forma, haverá uma redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário e na redução das Garantias vinculadas aos CRI, o que afeta negativamente os Titulares de CRI.

#### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

#### Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

#### Tributação

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

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

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

#### Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

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

#### Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

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

#### Critérios adotados para concessão de crédito

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

#### Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão.

#### Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

#### Ausência de Registros

Na data da assinatura deste Termo de Securitização as Garantias, os Atos Societários e a AGE da Emissora ainda não foram registradas nos respectivos órgãos e/ou cartórios, de modo que poderão ser realizadas exigências ou aparecer impedimentos para suas respectivas formalizações que podem gerar o vencimento antecipado do lastro do CRI, prejudicando a rentabilidade esperada pelo investidor.

#### Monitoramento dos Recebíveis

A Emissora assumirá como verdadeiras todas as informações prestadas pela companhia acerca dos Recebíveis, não havendo qualquer tipo de análise, validação e monitoramento por parte da Emissora com relação aos Recebíveis, sendo que a Companhia, assumiu a integral e exclusiva responsabilidade por eventuais inconsistências nas informações relativas dos Recebíveis. A falta de agente de monitoramento dos Recebíveis pode ter um efeito material adverso no recebimento do fluxo financeiro dos Recebíveis, impactando o valor da garantia e o pagamento dos CRI.

#### Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada

A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta teve escopo limitado à análise da Devedora, dos Avalistas, da Garantidora AFI e dos Imóveis Garantia, visando: (i.1) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação da Devedora, da Nave e Garantidora AFI para celebrar os Documentos da Operação; (i.2) analisar as principais certidões expedidas da Devedora, dos Avalistas, da Garantidora AFI e dos Imóveis Garantia; e (i.3) os esclarecimentos sobre os apontamentos encontrados nas certidões levou em consideração as informações prestadas pelos advogados da Devedora e/ou patronos das causas, conforme aplicável. Tendo em vista o caráter limitado da auditoria, eventuais contingências poderão não ser identificadas, o que pode ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

#### Risco de Não Renovação e/ou Insuficiência dos Seguros

Os Imóveis estão sujeitos à eventual sinistro, não sendo possível garantir aos Titulares dos CRI que eventuais indenizações recebidas pelos seguros contratados sejam suficientes para a reconstrução total dos Imóveis e conseqüentemente para garantir as respectivas Obrigações Garantidas, bem como, que na data de eventual sinistro os Imóveis estarão com a apólice de seguro devidamente contratada, o que poderá resultar o que poderá resultar em prejuízo ao Investidor.

#### Desapropriação

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

#### Discussões Judiciais

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

#### Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco

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

#### Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como Agente Fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Securitizadora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Securitizadora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI da outra emissão.

#### **Demais riscos**

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

**Anexo**  
**Sumário Securitização**

<b>Informações essenciais – Oferta Pública Primária de Certificado de Recebíveis Imobiliários</b>		
<i>Este sumário contém informações essenciais da Oferta Pública. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Termo de Securitização, principalmente na cláusula relativa a fatores de risco</i>		
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos documentos da oferta.</b>	
<b>1. Elementos Essenciais da Oferta</b>		<b>Mais informações</b>
A. Valor mobiliário	CRI	Capa do Termo de Securitização
a.1) Emissão e série	Série Única da 92ª Emissão	Preâmbulo do Termo de Securitização
a.2) Ofertante/emissor	Companhia Província de Securitização	Preâmbulo do Termo de Securitização
<b>B. Oferta</b>		
b.1) Código de negociação proposto	BRPVSCCRI5S9	N/A
b.2) Mercado de negociação	CETIP21.	Cláusula 4.1.
b.3) Quantidade ofertada – lote base	35.000	Cláusula 3.1.
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00	Cláusula 3.1.
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada positiva do IPCA, aplicado anualmente. A Remuneração corresponde a 9,55% (nove inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos.	Cláusula 3.1.
b.6) Montante ofertado (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 35.000.000,00	Cláusula 3.1.
b.7) Lote suplementar	Não	N/A

b.8) Lote adicional	Não	N/A
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não	N/A
C. Outras informações		
c.3 Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Preâmbulo do Termo de Securitização
<b>2. Classificação ANBIMA</b>		<b>Mais informações</b>
<b>Classificação ANBIMA de CRI</b>		
a.1) Categoria	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial / <input type="checkbox"/> Corporativo / <input type="checkbox"/> Híbrido	Cláusula 3.1.
b.1) Concentração	<input type="checkbox"/> Pulverizado / <input checked="" type="checkbox"/> Concentrado	Cláusula 3.1.
c.1) Tipo de Segmento	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamentos ou casa / Loteamento: subjacentes lotes / <input type="checkbox"/> Industrial: plantas industriais / <input type="checkbox"/> Logístico: imóveis voltados à logística (CDs, armazenamento e logística) / <input type="checkbox"/> Imóvel Comercial e/ou lajes corporativas / <input type="checkbox"/> Shopping e/ou lojas / <input type="checkbox"/> Hotel / <input type="checkbox"/> Outros	Cláusula 3.1.
d.1) Tipo de contrato com lastro	<input type="checkbox"/> Compra e venda / <input type="checkbox"/> Locação/arrendamento/superfície / <input checked="" type="checkbox"/> CCB ou valores mobiliários representativos de dívida / <input type="checkbox"/> Híbrido / <input type="checkbox"/> Financiamento Imobiliário / <input type="checkbox"/> Outros	Cláusula 3.1.
e.1) Revolvência	Não	N/A.
f.1) Existência de crédito não performado	Não	N/A.
g.1) Informações estatísticas sobre inadimplementos	Não há.	N/A.
<b>3. Propósito da oferta</b>		<b>Mais informações</b>
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente pela Companhia, para o custeio de despesas de natureza imobiliária	Cláusula 2.13.

	futuras vinculadas e atinentes diretamente à construção, reforma e/ou manutenção do empreendimento imobiliário de acordo com o disposto no Anexo “ <u>Destinação de Recursos</u> ” da Escritura de Emissão e a Companhia se compromete, em caráter irrevogável e irretratável a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente pela Companhia e/ou pelas Afiliadas.	
<b>4. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários</b>		<b>Mais informações</b>
<b>Informações sobre o lastro</b>		
<b>Sumário dos principais riscos da oferta e da emissão</b>	<b>Probabilidade</b>	<b>Impacto financeiro</b>
1. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.	Maior	Maior
2. Risco de Crédito: A Securitizadora não realizou análise da capacidade da Devedora ou dos Garantidores em honrar com as suas obrigações, não podendo, assim, garantir que não exista outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores que possam comprometer a capacidade de cumprir com suas obrigações no âmbito da Operação.	Maior	Maior

<p>3. <u>Risco Relacionado ao Pagamento das Despesas</u>: Todas despesas relacionadas à Oferta serão arcadas exclusivamente pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.</p>	Média	Média
<p>4. <u>Baixa liquidez no secundário</u>. O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores dos CRI caso decidam pelo desinvestimento. Ainda, deverão ser observadas as restrições à negociação.</p>	Média	Média
<p>5. <u>Insuficiência das Garantias</u>: Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI.</p>	Média	Média
<p><b>5. Principais informações sobre o valor mobiliário</b></p>		<p><b>Mais informações</b></p>
<p align="center"><b>Informações sobre o valor mobiliário</b></p>		
<p>Principais características</p>	<p>Envolve a emissão de 35.000 debêntures no valor unitário de R\$ 1.000,00, sem garantia a ser convolada em com garantia real e garantia adicional fidejussória, a qual será vinculada à CCI como lastro, para a emissão do CRI, em série única.</p>	<p>Cláusula 3.1.</p>

Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Sim, nas hipóteses de ocorrência de evento antecipado.	Cláusula 7.1.
Vencimento/Prazo	Terá vencimento em 1.825 dias contados da data da emissão dos CRI.	Cláusula 3.1.
Remuneração	A Remuneração corresponde a 9,55% ao ano, com base em um ano com 252 Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos. Observada a possibilidade de pagamento do Prêmio Mensal, conforme Escritura de Emissão.	Cláusula 6.1. e 6.2.
Amortização/Juros	Mensalmente, de acordo com as datas previstas no Cronograma de Pagamentos	Cláusula 6.4. a 6.7. e Anexo “Cronograma de Pagamentos”
<i>Duration</i>	Aproximadamente 5 (cinco) anos.	Anexo “Cronograma de Pagamentos”
Condições de recompra antecipada	A qualquer tempo, durante a Operação, por meio de notificação à Securitizadora com antecedência mínima de 15 dias , devendo a data de resgate ser uma data de pagamento e sendo devido o Prêmio de Pré-Pagamento, observadas as exceções da Cláusula 5.7. da Escritura de Emissão	Cláusula 6.8.
Condições de vencimento antecipado	Os Eventos de Vencimento Antecipado descritos na cláusula 7.1., a serem considerados de forma não automática.	Cláusula 7.1.
Restrições à livre negociação	<input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos <input type="checkbox"/> dias da Data de Encerramento da Oferta Pública. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos <input type="checkbox"/> dias da Data de Encerramento da Oferta Pública.	Cláusula 4.11.
Formador de mercado	N/A	

<b>Garantias (se houver)</b>		
Garantia 1	Alienação Fiduciária dos imóveis objetos das matrículas nº 141.882, 141.883, 141.891, 141.896, 141.899 e 141.900 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, correspondente as unidades autônomas nºs 2, 3, 11, 16, 19 e 20 do empreendimento Tumiarú 120, de propriedade da Patri Quarenta E Oito Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis.	Cláusula 10.3
Garantia 2	Aval outorgado na emissão das Debêntures, conforme Escritura de Emissão, pelos Avalistas	Cláusula 10.4.
Garantia 3	Promessa de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios ou, após formalizado um Direito Creditório, a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, a ser realizada pela Patri Quarenta E Oito Empreendimentos Imobiliários S.A., nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária	Cláusula 10.5.
Garantia 6	Fundo de Reserva e Fundos de Despesas Extraordinárias e de Despesas Recorrentes	Cláusula 10.6. a 10.8.
<b>6. Informações sobre o investimento e calendário da oferta</b>		<b>Mais informações</b>
<b>Participação na oferta</b>		
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais)	Cláusula 1 – Quadro de Definições – e 4.6.
Como participar da oferta?	Os CRI serão subscritos conforme procedimentos da B3, dentro do Período de Distribuição. Os CRI deverão ser integralizados, à vista e em moeda corrente nacional, na	N/A

	data de liquidação definida pelo Coordenador Líder, pelo Preço de Integralização.	
Como será feito o rateio?	De forma discricionária, pelo Coordenador Líder	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Por meio do endereço eletrônico ou telefone indicado pelo Investidor no momento de envio do Boletim de Subscrição	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Caso não seja atingido o montante mínimo da oferta, a oferta será cancelada. Caso não cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.	N/A
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRPF, IOF e PIS/COFINS	Anexo “ <u>Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI</u> ”
Indicação de local para obtenção do Termo de Securitização	<a href="https://www.provinciasecuritizador.com.br">https://www.provinciasecuritizador.com.br</a> e no site da CVM	Cláusula 19.1.
Quem são os coordenadores da oferta?	Companhia          Província          de Securitização	Cláusula 1 – Quadro de Definições
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços / <input type="checkbox"/> Garantia Firme / <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição / <input type="checkbox"/> Misto	N/A
<b>Calendário [facultativa]</b>		
Qual o período de reservas?		
Qual a data da fixação de preços?		
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?		
Qual a data da liquidação da oferta?		
Quando receberei a confirmação da compra?		
Quando poderei negociar?		

## Anexo

### Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Tipo	Código If	Valor	Qtde	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vcto	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	20J0612532	R\$ 32.400.000,00	32400	IPCA + 7,5000 %	3	20	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo, Aval
CRI	20J0705977	R\$ 8.100.000,00	8100	IPCA + 7,5000 %	3	21	15/10/2020	17/01/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	21B0591574	R\$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 8,5000 %	3	29	15/02/2021	21/03/2041	CUNHA CAMARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	22C0927973	R\$ 85.000.000,00	85000	CDI + 5,5000 %	3	52	23/03/2022	07/04/2025	ALPHA LAKE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	22H1318883	R\$ 36.900.000,00	36900	CDI + 5,5000 %	16	1	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA ESTOQUE TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	22H1319855	R\$ 43.100.000,00	43100	CDI +	16	2	18/08/2022	26/08/2027	GAFISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de

				5,5000 %					ESTOQUE TERRENO S		Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	22H1320252	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,5000 %	16	3	18/08/2022	26/09/2025	GAFISA ESTOQUE TERRENO S	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	22I0867063	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,5000 %	20	1	19/09/2022	28/09/2027	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	23K0020405	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	09/11/2023	28/11/2030	GENIAL ALUGUEL	Adimplente	
CRA	CRA02300V0 V	R\$ 70.000.000,00	70000	3%	7	ÚNICA	15/12/2023	29/12/2033	GENIAL	Adimplente	
CRI	24D2944088	R\$ 46.265.707,00	46265 707	IPCA	55	1	15/04/2024	25/04/2039	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	24D3057483	R\$ 11.566.427,00	11566 427	Não há	55	2	15/04/2024	27/06/2044	BEMOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	24G1896218	R\$ 72.200.000,00	72200	IPCA + 10,0000 %	62	1	22/07/2024	31/07/2034	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	24K1726028	R\$ 50.000.000,00	50000 000	IPCA + 10,0000 %	85	ÚNICA	13/11/2024	21/11/2039	SWISS PARK	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo de Outros
CRI	24L1347285	R\$ 8.008.000,00	8008	IPCA + 11,0000 %	75	ÚNICA	06/12/2024	20/12/2028	SOMOS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: N323H-2GETN-RJH6E-K6TAU

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

Letícia Viana Rufino (CPF 332.360.368-00)

Walter Pellecchia Neto (CPF 212.551.168-11)

José Eduardo (CPF 423.085.298-30)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N323H-2GETN-RJH6E-K6TAU>

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

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