

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

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2024.

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 30 de setembro de 2024, às 16:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60” e “CVM”, respectivamente), coordenada pela **Companhia Província de Securitização** (“Emissora” ou “Securitizadora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP:04.571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.
- 2. CONVOCAÇÃO** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da 1ª Série da 18ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 11.20 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 18ª Emissão da Companhia Província de Securitização”, celebrado em 17 de outubro de 2022, conforme aditado (“Termo de Securitização”).
- 3. PRESENÇA:** Presentes os representantes (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; (ii) da **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora; e da (iv) **Rovic 64 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.678.876/0001-27, na qualidade de Devedora da Emissão (“Devedora”).
- 4. MESA:** Presidente: Daniele Marques Nunes; e Secretária: Bárbara Fender Faustini.
- 5. ORDEM DO DIA:** A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (i) Aprovar a modificação das características da Oferta dos CRI ainda em curso nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, atualmente revogada, pela Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“ICVM 476”), alterando o Termo de Securitização o qual previa, nos termos de suas Cláusulas 4.2. e 3.3.3, que a integralização dos CRI seria realizada à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, de modo a prever a possibilidade de subscrição, pelo Titular dos CRI, nesta data, da quantidade de CRI até então não subscritos e integralizados, em montante equivalente a **5.529 (cinco mil, quinhentos e vinte e nove)** quantidades de CRI (“CRI Residuais”), e estabelecer prazos, processos decisórios e demais procedimentos para que a integralização dos CRI Residuais seja realizada, em uma ou mais datas, conforme chamadas de capital a serem realizadas pela



Emissora ao Titular dos CRI, independentemente do encerramento da Oferta, qual será realizado pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, tudo nos termos do “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças, da 1ª Série da 18ª Emissão da Companhia Província de Securitização*” (“Compromisso de Investimento”) e, conforme previsto no art. 18. § 2º, da Resolução CVM nº 60;

(ii) Caso seja aprovado o item (i) acima, aprovar a celebração do Compromisso de Investimento nesta data, nos termos e condições da minuta disposta no Anexo II à presente Ata;

(iii) Aprovar a celebração do aditamento ao Termo de Securitização de forma a incluir o Compromisso de Investimento no rol dos instrumentos que compõem os Documentos da Operação, bem como os prazos, processos decisórios e demais procedimentos para que a integralização dos CRI Residuais seja realizada, em uma ou mais datas, conforme chamadas de capital a serem realizadas pela Emissora ao Titular dos CRI, e independentemente do encerramento da Oferta; e

(iv) Ratificar a autorização anteriormente concedida à Emissora para que esta realizasse a alteração na cláusula 5.3.1 do Contrato de Cessão, de modo a prever que a verificação do Coverage de Obra será realizada pelo agente de garantias da operação, além de incluir no mesmo instrumento a cláusula 5.3.1.1, que versa sobre o Coverage de Garantia.

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia:

(i) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do dia, a modificação das características da Oferta dos CRI ainda em curso nos termos da ICVM 476, alterando o Termo de Securitização o qual previa, nos termos de suas Cláusulas 4.2. e 3.3.3, que a integralização dos CRI seria realizada à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, de modo a prever a possibilidade de subscrição, pelo Titular dos CRI, nesta data, dos CRI Residuais, e estabelecer prazos, processos decisórios e demais procedimentos para que a integralização dos CRI Residuais seja realizada, em uma ou mais datas, conforme chamadas de capital a serem realizadas pela Emissora ao Titular dos CRI, independentemente do encerramento da Oferta, qual será realizado pela Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, tudo nos termos do Compromisso de Investimento e, conforme previsto no art. 18. § 2º, da Resolução CVM nº 60;

(ii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (ii) da Ordem do dia, a celebração do Compromisso de Investimento nesta data, nos termos e condições da minuta disposta no Anexo II à presente Ata;

(iii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (iii) da Ordem do dia, a celebração do aditamento ao Termo de

Securitização de forma a incluir o Compromisso de Investimento no rol dos instrumentos que compõem os Documentos da Operação, bem como os prazos, processos decisórios e demais procedimentos para que a integralização dos CRI Residuais seja realizada, em uma ou mais datas, conforme chamadas de capital a serem realizadas pela Emissora ao Titular dos CRI, e independentemente do encerramento da Oferta; e

(iv) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, ratificaram sem ressalvas, nos termos do item (iv) da Ordem do dia, a autorização anteriormente concedida à Emissora para que esta realizasse a alteração na cláusula 5.3.1 do Contrato de Cessão, de modo a prever que a verificação do Coverage de Obra será realizada pelo agente de garantias da operação, além de incluir no mesmo instrumento a cláusula 5.3.1.1, que versa sobre o Coverage de Garantia.

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam, autorizados, a praticarem todos os atos necessários à viabilização das presentes deliberações, bem como a celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir o deliberado na presente Ata.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.2. O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

7.3. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

7.4. A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM nº 60.

7.5. A presente ata será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

7.6. Os termos utilizados nesta assembleia que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8. **ENCERRAMENTO:** oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação, assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada eletronicamente pelos presentes.

São Paulo, 30 de setembro de 2024.

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 18ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 30 de setembro de 2024.)

Daniele Marques Nunes

Presidente

Bárbara Fender Faustinoni

Secretária

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

CPF/MF: 332.360.368-00

ROVIC 64 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Devedora

Nome: Roberto de Castro Visnevski

Cargo: Administrador

CPF: 040.607.685-53

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Agente Fiduciário

Nome: Luís Eduardo Ferreira Rodrigues

Cargo: Procurador

CPF/MF: 133.349.427-08





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Séries da 18ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 30 de setembro de 2024.)

LISTA DE PRESENÇA

*****CONFIDENCIAL*****





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 18ª Emissão da Companhia Provincia de Securitização, realizada em 30 de setembro de 2024.)

MINUTA DO COMPROMISSO DE INVESTIMENTO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE INVESTIMENTO E OUTRAS AVENÇAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento, as partes:

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, sala 32, bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 07.559.989/0001-1, devidamente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 (“Gestor”), representado na forma de seus atos constitutivos, neste ato, representando os fundos de investimentos sob sua gestão indicados no Anexo II (“Investidor”); e

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

(Gestor e Securitizadora doravante designados, conjuntamente, como as “Partes” e, individualmente, como a “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

- a) Em 17 de outubro de 2022, a Devedora emitiu em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2.955, cj. 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Cedente” ou “CHP”), a *Cédula de Crédito Bancário nº 41501146-9* (“CCB”), no valor total de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), por meio da qual a Cedente concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, nos termos descritos na CCB;

- b) Na mesma data, a Cedente emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”);
- c) a Credora cedeu e transferiu à Securitizadora, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), a totalidade dos direitos sobre a CCB, passando a Securitizadora a ser titular dos direitos de crédito decorrentes da CCB, com Valor Principal (conforme definido abaixo), acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme abaixo definido), do Prêmio Inicial (conforme definido na CCB), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB (“Créditos Imobiliários”);
- d) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (1) de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, do Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, à obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, consubstanciado no Valor Principal da CCB, acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previstos na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas e custas judiciais ou extrajudiciais, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, incluindo as Despesas (conforme definidas na CCB), bem como (2) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias prestadas nos termos da CCB e do Contrato de Cessão (“Obrigações Garantidas”);





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(1) por meio do Contrato de Cessão, a ROBERTO VISNEVSKI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.549.737/0001-72 (“Rovic”), o ROBERTO DE CASTRO VISNEVSKI, inscrito no CPF/MF sob o nº 040.607.685-53 (“Roberto”) e NORA MARIA ALVES VISNEVSKI, inscrita no CPF/MF sob o nº 065.838.388-42 (“Nora Maria”), assumiram a condição de fiadores e principais pagadores das Obrigações Garantidas (“Fiança”);

(2) por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, celebrado na mesma data entre a Rovic e a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), alienou fiduciariamente à Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, 100% (cem por cento) das Quotas detidas pela Rovic representativas do capital social da Devedora, em favor da Fiduciária, além de todos os direitos, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pela Rovic contra a Devedora decorrentes da titularidade das Quotas Alienadas, incluindo, mas não limitado, aos frutos, rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros (“Direitos do Sócio”);

(3) por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia Com Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 23 de junho de 2023, entre a Rovic, a Securitizadora e a ROVIC 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 38.614.360/0001-56 (“Rovic 63”), na qualidade de Fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”), alienou fiduciariamente à Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, 100% (cem por cento) das Ações detidas pela Rovic, em favor da Fiduciária, além de todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pela Fiduciante contra a Companhia e decorrentes da titularidade das Ações, incluindo, mas não limitado, aos frutos, rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro e distribuição de lucros (“Direitos Creditórios”);

(4) por meio do *Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 17 de outubro de 2022, e posteriormente aditado por meio do qual foi constituída a cessão fiduciária dos direitos de crédito, titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora, oriundos da comercialização do Empreendimento Alvo, conforme abaixo definido (“CF Recebíveis”);

(5) no âmbito do Termo de Securitização, ficou estabelecido que após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Alvo a Devedora se obrigou a constituir o Fundo de





Reserva, conforme definido na Cláusula 2.9.5. do referido instrumento, em garantia do fiel pagamento das Obrigações Garantidas (“Fundo de Reserva”);

(6) por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), celebrado na mesma data, por meio do qual, a Devedora, na qualidade de proprietária, alienou fiduciariamente as Futuras Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo à Fiduciária (“Alienação Fiduciária de Imóvel”), sendo a Alienação Fiduciária de Imóvel, em conjunto com a Fiança, a AF Quotas, a AF de Ações, o Fundo de Reserva e a CF Recebíveis, doravante designados em conjunto “Garantias”);

e) a Devedora pretende desenvolver no Imóvel um empreendimento imobiliário comercial, sob o regime de incorporação imobiliária, com a instituição de patrimônio de afetação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Empreendimento Alvo” e “Lei nº 4.591/64”, respectivamente);

f) a emissão da CCB foi realizada no contexto do financiamento do Empreendimento Alvo, sendo que, nos termos da CCB, a totalidade dos valores a serem captados por meio da CCB serão integralmente destinados à consecução da edificação correspondente ao Empreendimento Alvo e à entrega de suas unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, em observância ao disposto no artigo 31-A, §3º da Lei nº 4.591/64;

g) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430/2022”), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”);

h) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários oriundos da CCB, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da sua 18ª Emissão (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), conforme *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 18ª Emissão da Companhia Província de Securitização*, celebrado em 17 de outubro de 2022, posteriormente aditado, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de



Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

i) o Gestor assume o compromisso de indicar e eleger Investidor para subscrever e integralizar os CRI, no âmbito da operação de securitização, observados os termos e condições do presente instrumento e do Termo de Securitização; e

j) o presente Compromisso de Investimento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os documentos da operação, quais sejam (i) a *Cédula de Crédito Bancário nº 41501146-9*; a *Escritura de Emissão de CCI*; (iii) o *Contrato de Cessão*; (iv) os *Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, e seus eventuais aditamentos*; (v) o *Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e seus eventuais aditamentos*; (vi) o *Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, e seus eventuais aditamentos*; (vii) o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*; (viii) o *Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI)*; (ix) os *boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI*; sendo todos os documentos acima, quando referidos em conjunto, “Documentos da Operação”). Nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

k) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 18ª Emissão da Companhia Província de Securitização*” (“Compromisso de Investimento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

Todos os termos e expressões em letra maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Compromisso de Investimento e nele não definidos, têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.

1. OBJETO E ACEITAÇÃO DOS TERMOS

1.1. Este Compromisso de Investimento tem por objeto fixar as regras aplicáveis à subscrição e integralização, pelo Investidor, dos CRI nos termos das cláusulas aqui previstas, bem como

regular as relações entre o Investidor e a Securitizadora, em adição às regras previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

1.2. Ao firmar o presente Compromisso de Investimento, o Investidor, representado por seu Gestor, reconhece, declara e afirma ter lido, entendido e concordado integralmente com todos os termos e condições dos Documentos da Operação, estando ciente e de acordo com todas as características, direitos e deveres advindos dos CRI serem subscritos e integralizados, observados os termos deste Compromisso de Investimento, bem como com todos os riscos e incertezas envolvidos no investimento nos CRI, incluindo, sem limitação os fatores de risco constantes do Termo de Securitização.

1.3. O Investidor, representado por seu Gestor, pretende investir nos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, e obriga-se a realizar tal investimento de acordo com os termos e condições deste Compromisso de Investimento, do futuro Boletim de Subscrição a ser formalizado, e do Termo de Securitização.

1.4. Em caso de conflito de interpretação entre o disposto neste Compromisso de Investimento e no Termo de Securitização, prevalecerão os termos do Termo de Securitização.

2. COMPROMISSO DE INVESTIMENTO E PROCEDIMENTO DE CHAMADA DE CAPITAL

2.1. Neste ato, por meio da assinatura deste Compromisso de Investimento, o Gestor, na qualidade de representante do Investidor, conforme indicado no Anexo II, se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a subscrever, através do Investidor, os CRI em quantidade equivalente a **5.529 (cinco mil, quinhentos e vinte e nove)** CRI, no valor total de R\$ 55.290.000,00 (cinquenta e cinco milhões e duzentos e noventa mil reais), a ser devidamente atualizado na forma do item 2.2 abaixo (“CRI Subscritos” e “Capital Comprometido”, respectivamente), obrigando-se, portanto, a integralizar os CRI Subscritos por meio dos aportes de recursos nos CRI do valor do Capital Comprometido, na forma dos itens abaixo e do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do Anexo I deste instrumento.

2.2. O preço unitário de integralização dos CRI Subscritos (“Preço de Integralização”) será o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização, conforme disposto no item 4.5 do Termo de Securitização.

2.3. A integralização dos CRI Subscritos deverá ser feita em moeda corrente nacional, mediante Chamada de Capital (conforme definido abaixo). A integralização dos CRI Subscritos será realizada em moeda corrente nacional, por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, Transferência Eletrônica Disponível - TED ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

2.4. Na medida em que a Securitizadora, identificar a necessidade de recursos para o pagamento dos custos e despesas relativas ao desenvolvimento, construção e/ou reformas do Empreendimento Alvo (conforme definido no Termo de Securitização), ou para o pagamento das despesas da Operação de Securitização, observados os termos do Termo de Securitização, a Securitizadora realizará uma chamada de capital ao Investidor, mediante notificação direcionada ao Investidor, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos da data do respectivo aporte de capital na conta do patrimônio separado, qual seja, conta corrente nº 18401-3, mantida na agência nº 6327 do Banco Itaú (cód. 341), de titularidade da Securitizadora (“Conta do Patrimônio Separado”), para que o Investidor realize o respectivo aporte de capital e integralização dos CRI, sendo certo que referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos (“Chamada de Capital”).

2.4.1. Sempre que for verificada a insuficiência de recursos na Conta do Patrimônio Separado, a Securitizadora, conforme instruções, poderá, conforme o caso, realizar novas Chamadas de Capital, nos termos da Cláusula 2.4. acima.

2.5. O Gestor obriga-se a cumprir pontualmente e à vista a integralização dos CRI de acordo com os termos de cada Chamada de Capital feita pela Securitizadora, na forma descrita nos itens anteriores, através do Investidor.

2.6. As integralizações serão realizadas, após a formalização dos respectivos Boletins de Subscrição, pelo Investidor, conforme listados no Anexo II, nas proporções a serem definidas pelo Gestor, na qualidade de gestor da carteira do Investidor, a exclusivo critério do Gestor, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento de cada Investidor.

3. DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE INTEGRALIZAÇÃO

3.1. O atraso pelo Investidor em realizar a integralização dos CRI ou ainda pelo Gestor em indicar o Investidor, na forma prevista neste Compromisso de Investimento resultará na cobrança de multa não compensatória, devida à vista à Securitizadora, correspondente a 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.2.

3.2. Caso o Gestor e/ou Investidor, conforme o caso deixe(m) de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de subscrever e integralizar os CRI, nos termos deste Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição (se, já formalizado): **(a)** o Gestor e/ou o Investidor inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar à Securitizadora; e **(b)** o Investidor inadimplente terá seus direitos patrimoniais suspensos (quais sejam o pagamento de Juros Remuneratórios e amortização dos CRI, nos termos do Termo de Securitização).

3.3. Caso o Investidor inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado na cláusula acima, o Investidor inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de Juros Remuneratórios e amortização de seus CRI.

3.4. Se a Securitizadora realizar o pagamento de Juros Remuneratórios e/ou amortização dos CRI, enquanto o Investidor inadimplente for titular de CRI, os valores devidos ao Investidor inadimplente serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento dos débitos do Investidor inadimplente perante a Securitizadora, sendo certo que eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata esta cláusula, serão entregues ao Investidor, a título de amortização e/ou pagamento de Juros Remuneratórios sobre seus CRI.

3.5. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter à apreciação da assembleia especial de titulares dos CRI, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes aos CRI subscritos e não integralizados conforme cada Chamada de Capital.

3.6. O Gestor e/ou Investidor inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que, comprovadamente, venha a causar à Securitizadora, em função do descumprimento da obrigação prevista neste Compromisso de Investimento.

4. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. O Investidor, representado pelo Gestor, declara e garante à Securitizadora, na data de assinatura deste Compromisso de Investimento e na data de cada Chamada de Capital a ser realizada nos termos deste Compromisso de Investimento, que:

(i) é investidor profissional, apto a adquirir os CRI no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), e se enquadra no público alvo da operação de securitização, declarando não só sua condição de investidor profissional como, também, possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos investidores que não sejam considerados profissionais;

(ii) é pessoa jurídica ou fundo de investimento devidamente constituído nos termos da legislação brasileira, ou pessoa física plenamente capaz, conforme aplicável;

(iii) está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, conforme aplicável, à celebração deste Compromisso de Investimento, à assunção e cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos

contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Compromisso de Investimento, a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Compromisso de Investimento, dos quais o Investidor seja parte ou aos quais esteja vinculado; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que o Investidor ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (c) qualquer ordem, decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa que afete o Investidor ou quaisquer dos bens de sua propriedade;

(v) recebeu uma cópia do Termo de Securitização e seus aditamentos, e tomou ciência e concorda com todos os termos e condições do Termo de Securitização e deste Compromisso de Investimento, estando ciente do objetivo da Operação de Securitização, das restrições de negociação dos CRI, dos riscos envolvidos no investimento nos CRI e do risco de perda total do capital investido nos CRI;

(vi) está ciente que, por se tratar de um investimento de alto risco, o investimento objeto do presente Compromisso de Investimento pode resultar na não obtenção de lucros, havendo a possibilidade de perda parcial ou total do capital investido;

(vii) buscou toda a assessoria legal e financeira que entendeu necessária para avaliação dos CRI no âmbito da Oferta e, diante do seu conhecimento e experiência em finanças e negócios, é capaz de avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta, especialmente no que se refere à política de investimento e os riscos relacionados aos certificados de recebíveis imobiliários, atestando que tal política de investimento e tais riscos estão de acordo com a sua situação financeira, o seu perfil de risco e a sua estratégia de investimento;

(viii) está de acordo com as regras de aplicação, amortização, resgate e demais procedimentos dispostos no Termo de Securitização;

(ix) os recursos que serão utilizados na integralização dos CRI são de origem lícita, podendo ser a qualquer momento comprovado, não sendo, portanto, oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes, especialmente os previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo;

(x) tem pleno conhecimento das disposições que tratam de prevenção à lavagem de dinheiro, especialmente a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, estando ciente de que as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao controle do BACEN e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos Investidores dos CRI;

(xi) autoriza expressamente a Securitizadora a fornecer seus dados cadastrais, saldos e

movimentações financeiras ao BACEN, ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF, à CVM, à Receita Federal, se aplicável;

(xii) reconhece a validade das solicitações e comunicações enviadas via *e-mail* e/ou telefone, constituindo os registros da Securitizadora e do Agente Fiduciário prova irrefutável de transmissão dessas, isentando-a desde já de quaisquer responsabilidades e custos advindos de reclamações decorrentes da execução das referidas comunicações;

(xiii) está ciente de que o envio ou divulgação de quaisquer informações, comunicados, convocações e documentos relativos à Operação de Securitização e aos CRI serão realizados por meio de correio eletrônico (*e-mail*), exceto se expressamente optar pelo recebimento físico, suportando os custos de envio, se for o caso;

(xiv) os representantes legais ou mandatários que assinam o presente Compromisso de Investimento têm poderes estatutários e/ou foram legitimamente outorgados para assumir em nome do Investidor as obrigações estabelecidas no Compromisso de Investimento; e

(xv) obriga-se a manter sua documentação pessoal e informações cadastrais atualizadas, de acordo com as regras vigentes, em especial no que se refere a seu endereço, correio eletrônico e telefone, que serão utilizados pelo Agente Fiduciário como veículo para prestação de informações sobre os CRI e sobre a Operação de Securitização.

4.2. O Investidor, representado pelo Gestor, declara ainda que tem ciência:

(i) dos riscos inerentes à Operação de Securitização, conforme previstos no Termo de Securitização;

(ii) de que não obstante a manutenção, por parte da Securitizadora, conforme o caso, de gerenciamento de risco, não é possível eliminar o risco de perda para o Investidor, não podendo a Securitizadora, o Agente de Garantia ou qualquer de suas partes relacionadas serem responsabilizados por qualquer depreciação ou perda no valor dos CRI;

(iii) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas no âmbito da Operação de Securitização e do investimento nos CRI;

(iv) de que as aplicações e investimentos nos CRI não contam com garantia da securitizadora, do agente fiduciário, do agente de garantia, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FCG;

(v) que se trata de uma oferta pública, pelo rito automático, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 e que, portanto, a Oferta Restrita é dispensada

de registrado na CVM e não foi precedida de qualquer autorização por parte de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora; e

(vi) que os CRI estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476 e no Termo de Securitização, e somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição.

4.3. A Securitizadora declara e garante ao Investidor que:

(i) foi constituída e está em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, estando devidamente autorizada a operar;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Compromisso de Investimento, à assunção e cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Compromisso de Investimento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Securitizadora as obrigações estabelecidas neste Compromisso de Investimento;

(iv) a celebração deste Compromisso de Investimento e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento total ou parcial de (a) quaisquer contratos, de qualquer natureza, dos quais a Securitizadora seja parte ou aos quais esteja vinculada; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Securitizadora esteja sujeito; (c) qualquer ordem, decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa que afete a Securitizadora; e (d) qualquer disposição de seus atos constitutivos ou qualquer outro documento societário;

(v) todos os documentos e informações fornecidos ao Investidor para a celebração do presente Compromisso de Investimento são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, permitindo ao Investidor uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita; e

(vi) este Compromisso de Investimento e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Securitizadora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições.

5. CONFIDENCIALIDADE

5.1. As Partes obrigam-se, por este Compromisso de Investimento, por si, seus diretores e demais representantes, prepostos e empregados, agentes, consultores e empresas contratadas

a manter o mais absoluto sigilo sobre todas as informações, dados, materiais e documentos da Operação de Securitização e da Oferta Restrita.

5.2. Para fins deste Compromisso de Investimento, não são consideradas informações confidenciais as informações: (i) de domínio público; (ii) que já eram de conhecimento da Parte que a divulgar; (iii) divulgadas a prestadores de serviços contratados no âmbito da Operação de Securitização em atendimento à legislação e/ou regulamentação em vigor; ou (iv) encaminhadas ao Investidor em atendimento à legislação, à regulamentação em vigor e/ou ao Termo de Securitização, se for o caso.

5.3. Se qualquer das Partes, por determinação legal ou em decorrência de ordem judicial ou de autoridade fiscalizadora, tiver que revelar informações confidenciais nos termos deste Compromisso de Investimento, imediatamente deverá notificar o fato às demais Partes interessadas e prestará as informações e subsídios que possam ser necessários para que o sujeito interpelado, a seu critério, possa defender-se contra a demanda, salvo se houver restrição legal, regulamentar ou expedida por autoridade judicial ou fiscalizadora, neste sentido.

5.4. A obrigação em manter sigilo e confidencialidade prevista nesta Cláusula Quinta subsistirá pelo prazo de 2 (dois) anos após rescisão ou término deste Compromisso de Investimento.

6. VIGÊNCIA

6.1. Este Compromisso de Investimento passará a vigor nesta data e permanecerá em vigência até que todas as obrigações entre as Partes tenham sido integralmente cumpridas, nos termos do Termo de Securitização e deste Compromisso de Investimento, ainda que após o término do prazo da Operação de Securitização.

7. COMUNICAÇÕES

7.1. Todas as comunicações decorrentes deste Compromisso de Investimento deverão ser feitas por escrito e entregues pessoalmente, ou mediante correio eletrônico (e-mail), desde que o recebimento da mensagem seja confirmado pelo respectivo destinatário, devendo ser encaminhadas para os seguintes endereços:

I. se para o Gestor:

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, sala 32, bloco 2

Vila Nova Conceição, São Paulo/SP

CEP 04543-900

A/C: José Varandas

e-mail: jose.varandas@valorainvest.com.br | victor.lima@valorainvest.com.br

Tel.: 11 3016 0900

II. se para a Securitizadora:

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar

Cidade Monções, São Paulo/SP

CEP 04571-925

At.: Monica Miuki Fujii

E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas deste Compromisso de Investimento não prejudicará a eficácia e validade das demais cláusulas e do próprio Compromisso de Investimento.

8.2. Este Compromisso de Investimento será regido e interpretado de acordo com a legislação brasileira.

8.3. As Partes celebram este Compromisso de Investimento em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores, a qualquer título, sendo vedada a sua cessão, exceto pelo disposto na Cláusula 8.4 abaixo.

8.4. É expressamente vedada a cessão a terceiros, pelo Investidor, dos direitos e obrigações previstos neste Compromisso de Investimento sem a anuência da Securitizadora, salvo na hipótese de o Investidor adimplir antecipadamente todas as obrigações assumidas perante a Securitizadora, no âmbito da Operação de Securitização, e desde que o cessionário manifeste, por escrito, o conhecimento dos compromissos pendentes e a aceitação de cumpri-los fielmente, observados os demais requisitos e obrigações previstos no Termo de Securitização no que se refere à cessão e transmissão dos CRI.

8.5. As alterações, modificações ou aditamentos a este Compromisso de Investimento deverão ter sempre a forma escrita e apenas poderão ser realizados do seguinte modo: (i) independentemente de assembleia especial de titulares dos CRI ou de consulta às Partes, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação às Partes; (ii) em todos os demais casos, mediante celebração de termo aditivo assinado pelas Partes, após aprovação pela assembleia especial de titulares dos CRI.

8.6. O Compromisso de Investimento, quando assinado, deverá ser uniforme para todos os Investidores, de modo que eventuais alterações que forem feitas neste documento, na forma indicada na Cláusula 8.5 acima, serão sempre refletidas nos Compromissos de Investimento assinados com os demais Investidores.

8.7. A tolerância e concessões recíprocas não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, modificação, alteração ou novação das disposições deste Compromisso de Investimento, que permanecerão em pleno vigor e efeito.

8.8. Este Compromisso de Investimento constitui o integral acordo entre as Partes no que se refere à obrigação de integralização, substituindo e superando, para todos os efeitos legais, quaisquer outros instrumentos entre as Partes anteriores a esta data, que tratem acerca da obrigação de integralização dos CRI. Ademais, o Investidor manifesta sua adesão irrevogável e irreatável aos documentos da Operação de Securitização aqui mencionados.

8.9. Este Compromisso de Investimento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, sujeito a execução específica, nos termos do artigo 815 e seguintes do mesmo Código.

8.10. Para todos os fins legais, as Partes concordam que a celebração deste Compromisso de Investimento e seus anexos (i) ocorrerá de forma eletrônica, nos termos e para os fins da Lei nº 14.063/20, mediante a utilização de plataforma eletrônica; (ii) ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Compromisso de Investimento em local diverso, o local de celebração deste Compromisso de Investimento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado; e (iii) será considerada a data de assinatura deste Compromisso de Investimento, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas eletrônicas for realizada. As Partes expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das Partes signatárias deste Compromisso de Investimento por meio de suas respectivas assinaturas de forma eletrônica, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil e concordam, ainda, que a assinatura eletrônica deste Compromisso de Investimento será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes conforme aqui previsto, sendo todos seus termos e condições exequíveis entre os correspondentes signatários.

8.11. Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas a questões decorrentes deste Compromisso de Investimento.

Estando, assim, justas e contratadas as Partes assinam o presente Compromisso de Investimento de forma eletrônica, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade

plenamente válida e eficaz, sendo dispensada a indicação de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil vigente.

São Paulo, 30 de setembro de 2024.

[Restante da página intencionalmente em branco. Página de assinaturas a seguir]



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 18ª Emissão da Companhia Provincia de Securitização)

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.

Nome: Victor Silveira Lima

Cargo: Procurador

CPF/MF: 089.555.006-70

Nome: Misak Pessoa Neto

Cargo: Diretor

CPF/MF: 171.208.578-60

COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Diretora

CPF/MF: 007.794.500-00



(Anexo I ao Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 18ª Emissão da Companhia Provincia de Securitização).

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

COMPANHIA SECURITIZADORA AUTORIZADA PELA CVM

CNPJ/MF nº 04.200.649/0001-07

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

CEP 04571-925 - São Paulo - SP

DATA: [=]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 18ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	Nº [=]
1ª Via		
<p>Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("<u>Boletim de Subscrição</u>"), adotam-se as definições constantes no <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 18ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provincia de Securitização</i>. ("<u>Termo de Securitização</u>"), firmado em 17 de outubro de 2022, entre a COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora ("<u>Emissora</u>" ou "<u>Securitizadora</u>"), e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("<u>Agente Fiduciário dos CRI</u>"), por meio do qual foram emitidos os certificados de recebíveis imobiliários, em 1ª Série da 18ª Emissão da Emissora ("<u>CRI</u>"). Os CRI são objeto de oferta sujeita ao rito de registro automático de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários ("<u>CVM</u>"), destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("<u>Instrução CVM 476</u>"), e demais normas legais e regulamentares aplicáveis ("<u>Oferta</u>"), sob o regime de melhores esforços, sob a coordenação da Securitizadora, na qualidade de instituição intermediária líder ("<u>Coordenador Líder</u>").</p>		



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

EMISSIONORA

Emissora	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“ <u>Resolução CVM nº 60</u> ”), 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 no CNPJ/MF sob o nº 04.200.649/0001-07.
----------	--

COORDENADOR LÍDER

Coordenador Líder	COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.200.649/0001-07.
-------------------	---

CARACTERÍSTICAS

Local	Data	Emissão	Série	Quantidade de CRI	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo/SP	Emissão: 23/03/2022	18ª	1ª	65.000	R\$ 1.000,00	R\$ 65.000.000,00
	Vencimento: 07/04/2025					

FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

Atualização Monetária	Amortização Programada
Mensal, equivalente a variação acumulada positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”)	Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em cada uma das datas de pagamento estipuladas no cronograma de





PROVINCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

correspondente ao 2º (segundo) mês anterior ao mês de referência;	pagamentos, conforme disposto no Anexo III ao Termo de Securitização.
Remuneração	Forma de Pagamento
Os juros remuneratórios serão de 9,00% a.a. (nove por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;	Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária e/ou de resgate antecipado dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, a remuneração dos CRI será paga nas datas de pagamento estipuladas no cronograma de pagamentos, conforme disposto no Anexo III ao Termo de Securitização.

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO			
Lastro	A Cédula de Crédito Bancário nº 41501146-9, emitida pela Devedora em favor da Cedente, no valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora.		
Forma	Escritural.		
Garantias	A CCB e as Obrigações Garantidas no âmbito da operação de securitização contam com as seguintes garantias: (a) Alienação Fiduciária de Imóvel, (b) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, (c) Fiança, (d) Alienação Fiduciária de Quotas e de Ações, (e) Fundo de Reserva, conforme previsto na CCB e no Termo de Securitização. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização.		
Regime Fiduciário	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCB e 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 e da Conta do Patrimônio Separado, na forma da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (" <u>Lei 14.430</u> "), não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.		
Agente Fiduciário dos CRI	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A	CNPJ/MF:	36.113.876/0004-34
Instituição Custodiante	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	CNPJ/MF:	18.282.093/0001-50





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

Data do Termo de Securitização	17 de outubro de 2022	Data do registro B3:	[=]
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR			
Nome, ou Denominação Social:		CPF ou CNPJ/MF:	
[=]		[=]	
Endereço:	Nº	Complemento:	
[=]	[=]	[=]	
Cidade:	UF:	País:	
[=]	[=]	Brasil	

CRI SUBSCRITOS		
QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR CRI	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
[=]	R\$ [=]	R\$ [=]

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO
Os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, conforme chamadas de capital a serem realizadas pela Emissora, por meio do sistema de liquidação financeira da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), nos termos do Compromisso de Investimento.
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES
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 1ª Série da 18ª Emissão de CRI da Emissora.
Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.
O Subscritor igualmente <u>declara</u> que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Coordenador Líder por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.





O Subscritor, neste ato, declara ainda:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- f) ter ciência de que a Emissão foi originada e estruturada exclusivamente pela Emissora, sendo que o Coordenador Líder foi contratado única e exclusivamente como instituição intermediária para realizar a distribuição dos CRI no âmbito da Oferta;
- g) 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;
- h) 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;
- i) 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);
- j) 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;
- k) ter ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Instrução CVM 476, não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;
- l) ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, sendo que a revenda dos CRI integralizados pelo Subscritor no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Qualificados; e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias corridos contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM n.º 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM n.º 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM n.º 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.
- m) 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;
- n) 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;
- o) 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;
- p) 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;
- q) possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
- r) 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;
- s) 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;
- t) que leu o Termo de Securitização, estando de acordo, especialmente, com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;



- u)** 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;
- v)** 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;
- w)** 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 ao Coordenador Líder, e, nesse sentido, isenta o Coordenador Líder e 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;
- x)** que não foi procurado pelo Coordenador Líder 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 pelo Coordenador Líder do caráter reservado das informações disponibilizadas;
- y)** ter pleno conhecimento de que o Coordenador Líder e a Emissora não atuaram como consultores financeiros, jurídicos ou agentes em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;
- z)** ter pleno conhecimento de que a participação do Coordenador Líder não implica, por parte do Coordenador Líder: (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;
- aa)** que o Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas não forneceram, em nenhum momento, qualquer tipo de aconselhamento com relação aos CRI, à Emissora, à Devedora, aos Garantidores e/ou à Oferta, e qualquer informação porventura fornecida pelo Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas a esse respeito no âmbito da Oferta foi produzida pela Emissora, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, conforme o caso, sendo de exclusiva responsabilidade destas, não assumindo o Coordenador Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas qualquer responsabilidade a respeito de tais informações;
- bb)** saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;
- cc)** que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;
- dd)** isentar de forma ampla, irrevogável e irretroatável, a Emissora e o Coordenador Líder 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 e/ou o Coordenador Líder;
- ee)** ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre o Coordenador Líder e a Emissora e desta com a Devedora e os Garantidores, e de que o Coordenador Líder e a Emissora foram remunerados pela Devedora pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- ff)** 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
- gg)** (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 da Instrução CVM 476; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.

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

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ TER IMPACTO NEGATIVO NA LIQUIDEZ ESPERADA DOS CRI.

DECLARO:

(...) SER PESSOA VINCULADA

(...) NÃO SER PESSOA VINCULADA



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

ENTENDENDO-SE COMO “PESSOA VINCULADA”: QUAISQUER DAS PESSOAS DEFINIDAS CONFORME DISPOSTO NO INCISO VI, DO ARTIGO 1º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 505, DE 27 DE SETEMBRO DE 2011, CONFORME ALTERADA.

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE INSTRUMENTO.

ASSINATURA DA EMISSORA: RECEBI(EMOS) DO SUBSCRITOR ACIMA QUALIFICADO O VALOR TOTAL PARA A SUBSCRIÇÃO DE CRI INDICADA NO CAMPO “CRI SUBSCRITOS” SUPRA.

LOCAL DATA

LOCAL DATA

SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL

EMISSORA

TESTEMUNHAS:

NOME:

CPF/ME:

NOME:

CPF/ME:





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo II ao Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 18ª Emissão da Companhia Provincia de Securitização).

LISTA DOS FUNDOS GERIDOS PELO GESTOR

Razão social	CNPJ/MF
VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	36.771.692/0001-19
VALORA IMOBILIARIO MULTISTRATEGIA PREMIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII	50.180.894/0001-17
VALORA CRI INDICE DE PRECO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	34.197.811/0001-46

