



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134<sup>a</sup> (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA QUINTAS CIDADE JARDIM SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular:

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificado na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificado na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Agente Fiduciário”).

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como “Partes” e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como “Parte”;

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

**(a)** Em 23 de dezembro de 2025 as partes celebraram o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134<sup>a</sup> Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Quintas Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.* (“Termo de Securitização”);



- (b)** as Partes desejam celebrar o presente instrumento afim de corrigir erro formal em determinadas cláusulas do Termo de Securitização;
- (c)** conforme disposta na cláusula 15.15, não há a necessidade de realização de Assembleia Especial dos Investidores para correção de erro formal;
- (d)** 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.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provinça de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Quintas Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.*" ("Aditamento" ou "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

### **III – CLÁUSULAS:**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

**1.1.** Exceto se expressamente indicado neste Aditamento, (i) palavras e expressões em maiúsculas terão o significado previsto neste Aditamento ou no Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES**

**2.1.** Para com o intuito de corrigir erro formal, as Partes resolvem ajustar a redação do item “Riscos identificados na conclusão da Auditoria Jurídica” da cláusula vinte do Termo de Securitização e a cláusula 22.3, cujas redações passarão a viger conforme a seguir:

"(...)

#### **CLÁUSULA VINTE – FATORES DE RISCO**

(...)

#### Riscos da Não Conclusão da Auditoria Jurídica

*Até a Data de Emissão dos CRI, a Auditoria Jurídica não havia sido concluída, de forma que, ficou previsto nos Documentos da Operação, em Condições Precedentes para liberação dos recursos à Devedora a conclusão da Auditoria Jurídica em curso. Caso a integralização dos CRI ocorra independentemente do encerramento da Auditoria Jurídica, e esta, posteriormente, não seja concluída, ou seja concluída de forma não satisfatória para a Emissora poderá impactar negativamente a efetividade das Garantias, reduzindo sua capacidade de cobertura e, consequentemente, ocasionando prejuízos aos Titulares do CRI.*

(...)

#### ***CLÁUSULA VINTE E DOIS - DISPOSIÇÕES GERAIS***

(...)

*22.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 15.15 acima.*

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

**3.1.** As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, permanecendo inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no âmbito do Termo de Securitização, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado. Sendo certo que o Termo de Securitização passa a vigorar conforme versão consolidada, na forma do Anexo A ao presente Aditamento.



## CLÁUSULA QUARTA - PROTEÇÃO DE DADOS

**4.1.** As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

## CLÁUSULA QUINTA - ASSINATURA DIGITAL, LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

**5.1.** 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.

**5.1.1.** 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.

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

**5.2.** 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.



**5.3. Foro.** As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, 29 de dezembro de 2025.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

*[As assinaturas seguem na próxima página.]*



[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Quintas Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda., celebrado em 29 de dezembro de 2025 pela Companhia Província de Securitização e Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

## COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

*Emissora*

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

CPF: 332.360.368-00

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

## HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

*Agente Fiduciário*

Por: Maria Cecília Carrazedo de Andrade

Cargo: Diretora

CPF: 343.913.778-37

E-mail: [cecilia.andrade@hedgeinvest.com.br](mailto:cecilia.andrade@hedgeinvest.com.br)

Por: Ricardo de Santos Freitas

Cargo: Diretor

CPF: 121.220.368-26

E-mail: [ricardo.freitas@hedgeinvest.com.br](mailto:ricardo.freitas@hedgeinvest.com.br)



**Anexo A do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Quintas Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda., celebrado em 29 de dezembro de 2025 pela Companhia Província de Securitização e Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

### **Consolidação do Termo de Securitização**

---

## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA QUINTAS CIDADE JARDIM SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Pelo presente instrumento particular:

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificado na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificado na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Agente Fiduciário”).

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como “Partes” e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como “Parte”;

**RESOLVEM** firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Quintas Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

## **II – CLÁUSULAS:**

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

1.1 Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

<b>"Agente Fiduciário"</b>	<b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificado.
<b>"Agente Liquidante"</b>	<b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificado.
<b>"Agente de Medição"</b>	A <b>PLATAFORMA TRINUS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Jd. Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.788.205/0001-00, responsável pela atividade de (i) análise orçamentária e (ii) monitoramento de obra de obra do Empreendimento, nos termos do Contrato de Monitoramento.
<b>"Agente de Monitoramento"</b>	A <b>NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, da Rua Fidêncio Ramos, 19, cj. 72, CEP 04551-010, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-

	46, responsável pela atividade de (i) auditoria dos Direitos Creditórios, (ii) monitoramento dos Direitos Creditórios e (iii) monitoramento de fluxo de caixa e viabilidade da SPE, nos termos do Contrato de Monitoramento.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis"</u>	A alienação fiduciária sobre os Imóveis Garantia, que será constituída em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas"</u>	A alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas que representam o capital social da Emitente, de titularidade dos Garantidores PJ, que serão constituídas em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>"Amortização Extraordinária Compulsória"</u>	Mensalmente, a contar da Data de Emissão das Notas Comerciais e até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente pela Devedora, de forma compulsória, sem a incidência de Prêmio, na seguinte hipótese:  (i) realização de uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, de modo que 100% (cem por cento) dos recursos decorrentes da arrecadação ordinária e extraordinária dos Direitos Creditórios realizados pelos adquirentes dos Direitos Creditórios, serão utilizados, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e deverão ser direcionados para a Amortização Extraordinária Compulsória.

<p><b><u>"Amortização Extraordinária Facultativa"</u></b></p>	<p>A Emitente terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, a partir do 13º mês (inclusive), sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada de acordo com as condições abaixo estabelecidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) A Emitente comunicará a amortização extraordinária facultativa por meio de notificação à Securizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data da efetiva amortização extraordinária facultativa;</li> <li>(ii) A data da amortização extraordinária facultativa deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;</li> <li>(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado;</li> <li>(iv) A comunicação de amortização extraordinária facultativa deverá informar: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. A Data de Pagamento pretendida para a amortização extraordinária facultativa;</li> <li>b. O valor da amortização extraordinária facultativa, com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado; e</li> <li>c. Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emitente, à operacionalização da amortização extraordinária facultativa.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b><u>"Amortização Programada dos CRI"</u></b></p>	<p>Significa a amortização programada dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula 5.3. e do Anexo I.</p>
<p><b><u>"ANBIMA"</u></b></p>	<p>É a <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b>, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.</p>

<u>"Anúncio de Encerramento"</u>	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora à CVM, na forma do artigo 13º da Resolução CVM 160.
<u>"Anúncio de Início"</u>	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora à CVM, na forma do artigo 13º da Resolução CVM 160.
<u>"Assembleia Especial dos Investidores"</u> ou <u>"Assembleia Especial dos Titulares dos CRI"</u>	Uma assembleia especial de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, realizada na forma da Cláusula Quinze deste Termo de Securitização.
<u>"Assembleia de Titulares de Notas Comerciais"</u>	Uma assembleia geral de titulares de Notas Comerciais, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais para esse fim.
<u>"Atos Societários"</u>	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos da Emitente e demais garantidores, conforme aplicável, para realização desta Emissão de Notas Comerciais, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação, as quais incluem, a Reunião de Sócios da Emitente e as Reuniões de Sócios dos Garantidores PJ, e todos os atos e aprovações societários exigidos em lei para constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação.
<u>"Auditor Independente do Patrimônio Separado"</u>	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.
<u>"Aval"</u>	A garantia fidejussória descrita na Cláusula 5.3., constituída pelos Avalistas, como principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Emitente e/ou por qualquer dos Garantidores, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos outros Documentos da Operação.
<u>"Avalistas"</u>	<b>F.F.I EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 2º andar, conjunto 21, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 04.578.970/0001-20; <b>SOLIDI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Maestro Cardim, nº 1.251, 11º andar, Bela Vista, CEP 01.323-001, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 59.513.549/0001-22; <b>FABIO LUIZ FERRAMENTA ROSSI</b> , brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 7.982.647-7 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF sob o nº 082.386.328-03, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wilton Paes de Almeida, nº 207, Cidade Jardim, CEP 05.678-020; <b>CARMO AUGUSTO MEGALE GUARITA</b> , brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de parcial de bens com Beatriz Yunes Guarita, portador da cédula de identidade RG nº 9.435.561-7 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF sob o nº 075.600.208-79, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Venezuela, nº 606, Jardim América, CEP 01.439-000; <b>FÁBIO SAID</b>

	<p><b>BITTAR</b>, brasileiro, empresário, casado sob o regime de parcial de bens com Carla Hamoi Bittar, portador da cédula de identidade RG nº 7.982.647-7 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF sob o nº 075.779.018-65, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wilton Paes de Almeida, nº 207, Cidade Jardim, CEP 05.678-020; e</p> <p><b>RODRIGO ALVES DE CARVALHO</b>, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de parcial de bens com Michele Isler de Carvalho, portador da cédula de identidade RG nº 28.672.591-5 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF sob o nº 307.239.008-84, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apiacás, nº 161, Perdizes, CEP 05.017-020.</p>
" <u>B3</u> "	Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO</b> <b>B3</b> , entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Bairro Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
" <u>BACEN</u> "	É o Banco Central do Brasil.
" <u>Boletim de Subscrição</u> " ou " <u>Boletim de Subscrição dos CRI</u> "	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI, nos termos do Anexo VII.
" <u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> "	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, que serão constituídas em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
" <u>CCI</u> "	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos

	Imobiliários, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
" <u>CNPJ</u> "	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
" <u>CPF</u> "	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
" <u>CETIP21</u> "	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
" <u>Código ANBIMA</u> "	Significa, em conjunto, o " <i>Código de Ofertas Públicas</i> " e as " <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> ", ambos expedidos pela ANBIMA, em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.
" <u>Compromisso de Investimento</u> "	É o compromisso de investimento e/ou a promessa de subscrição e integralização dos CRI eventualmente celebrada pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60 e do parágrafo 6º, do artigo 22 da Lei 14.430.
" <u>Código Civil</u> "	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
" <u>Condições Precedentes</u> "	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação possa ser realizada. Essas condições são as seguintes:  (i) Perfeita formalização dos Documentos da Operação (exceto o(s) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI e o Compromisso de Investimento), entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto, feita pelo assessor legal da Operação, devidamente demonstrado através do envio de via

	<p>digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;</p> <p>(ii) Apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais;</p> <p>(iii) A obtenção e/ou o cumprimento por parte da Devedora e dos Garantidores, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos neste Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando a ata de Reunião de Sócios da Emitente e as atas de Reuniões de Sócios dos Garantidores PJ, conforme exigido por seus documentos constitutivos, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, bem como a constituição das Garantias e evidência do respectivo <b>arquivamento</b> desses atos societários perante a(s) Junta(s) Comercial(is) competente e quaisquer outros documentos aplicáveis para os devidos fins;</p> <p>(iv) Evidência do registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo;</p> <p>(v) Evidência do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo;</p> <p>(vi) Evidência do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório de Registro de</p>
--	--

	<p>Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo;</p> <p>(vii) Evidência do registro do instrumento de alteração do Contrato Social da Emitente na JUCESP, prevendo a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;</p> <p>(viii) Evidência do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, qual seja, o 18º cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo;</p> <p>(ix) Conclusão do processo de <i>due diligence</i> e recebimento em até 3 (três) Dias Úteis antes da primeira data de liquidação da Oferta, o relatório de auditoria concluído e a minuta do parecer jurídico ("<i>Legal Opinion</i>") elaborado pelo assessor legal, cujos termos sejam satisfatórios à Securitizadora e na data de liquidação dos CRI (ou antes), da <i>Legal Opinion</i> final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de <i>due diligence</i> e as disponibilizadas nos Documentos da Operação, (b) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão e da Oferta, (c) a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e a obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas. Tal opinião deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;</p> <p>(x) Recebimento, pela Securitizadora, do relatório de conclusão de auditoria dos Direitos Creditórios</p>
--	---

	<p>elaborado pelo Agente de Monitoramento, referente aos Direitos Creditórios;</p> <p>(xi) Recebimento, pela Securitizadora, do relatório de validação do orçamento de obras do Empreendimento, contendo informações dos valores incorridos e a incorrer de obras no Empreendimento, ambos expedidos pelo Agente de Monitoramento;</p> <p>(xii) Comprovação à Securitizadora da contratação de apólice de seguro relacionado às responsabilidades civis e riscos de engenharia, aderentes às práticas do mercado, tendo por objeto o Empreendimento, com a indicação da Securitizadora como única e exclusiva beneficiária;</p> <p>(xiii) Comprovação da contratação do Agente de Medição e Agente de Monitoramento, mediante assinatura dos respectivos contratos de prestação de serviços;</p> <p>(xiv) Envio de declaração emitida pela Emitente e Avalistas à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo VII do Termo de Emissão de Notas Comerciais;</p> <p>(xv) Outorga das procurações na forma do <b>Anexo IV</b> do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do <b>Anexo III</b> do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;</p> <p>(xvi) Registro do Termo de Securitização perante a B3;</p> <p>(xvii) Registro automático da oferta junto à CVM;</p> <p>(xviii) Subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a realização da Liberação; e</p> <p>(xix) Apresentação do “Termo de Anuência” assinado pelos permutantes;</p>
--	---

	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.
<u>“Conjuges Anuentes”</u>	<b>BEATRIZ YUNES GUARITA</b> , brasileira, empresária, casada sob o regime de casado sob o regime de parcial de bens com Carmo Augusto Megale Guarita, portadora da cédula de identidade RG nº 11.927.321 SSP/SP, devidamente inscrita no CPF sob o nº 118.775.738-17, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Venezuela, nº 606, Jardim América, CEP 01.439-000; <b>CARLA HAMOI BITTAR</b> , brasileira, economista, casada sob o regime de parcial de bens com Fábio Said Bittar, portadora da cédula de identidade RG nº 14.164.195-2 SSP/SP, devidamente inscrita no CPF sob o nº 154.225.668-23, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guarará, nº 500, 11º andar, Jardins, CEP 01425-000; e <b>MICHELE ISLER DE CARVALHO</b> , brasileira, arquiteta, casada sob o regime de parcial de bens com Rodrigo Alves de Carvalho, portadora da cédula de identidade RG nº 2.867.259-1 SSP/SP, devidamente inscrita no CPF sob o nº 324.688.668-78, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apiacás, nº 161, Perdizes, CEP 05.017-020.
<u>“Conta da Emitente”</u>	A conta corrente nº 0009641-5, agência 3391, Banco Bradesco (237), de titularidade da Emitente.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	A conta corrente nº 97056-7, agência 2419, Banco Itaú Unibanco S.A (nº 341), de titularidade da Securitizadora.
<u>“Contador do Patrimônio Separado”</u>	É a <b>LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.</b> , 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.
" <u>Contrato de Monitoramento</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária, Monitoramento de Obra e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de contratante, o Agente de Medição e o Agente de Monitoramento, na qualidade de contratadas e a Emitente, na qualidade de interveniente anuente.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado pela Emitente, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis Garantia.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado pelos Garantidores PJ, na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária e pela Emitente, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas do capital social de emissão da Emitente.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> "	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado pela Emitente, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
" <u>Contratos de Garantia</u> "	São, quando mencionados em conjunto:  (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os fins do Aval;  (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

	(iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e  (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
" <u>Controlada(s)</u> "	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
" <u>Controlador(as)</u> "	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
" <u>Controle</u> "	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
" <u>Coordenador Líder</u> "	A <b>COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , qualificada no preâmbulo, nos termos das normas CVM aplicáveis e de acordo com disposto neste instrumento.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Emitente de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos neste instrumento, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pela Securizadora, por força do Termo de Emissão de Notas Comerciais, 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 neste instrumento.
" <u>CRI em Circulação</u> " (para fins de quórum)	Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das assembleias previstas neste Termo de Securitização, a totalidade dos CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos (i) os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, e (ii) os que sejam de titularidade de empresas

	ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou a Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, observado o disposto neste Termo de Securitização.
<b><u>"CRI"</u></b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 134ª Emissão da Securitizadora.
<b><u>"Data de Emissão"</u></b>	23 de dezembro de 2025;
<b><u>"Data de Integralização"</u></b>	É a data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3 (seguimento Balcão B3).
<b><u>"Data(s) de Pagamento"</u></b>	Significam as datas para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI, conforme previstas no Anexo I ao presente Termo.
<b><u>"Data de Vencimento dos CRI"</u></b>	27 de março de 2028.
<b><u>"Data de Verificação"</u></b>	5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento.
<b><u>"Despesas da Operação"</u></b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; e (iii) Despesas Extraordinárias.
<b><u>"Despesas Extraordinárias"</u></b>	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo VIII do presente Termo de Securitização.
<b><u>"Despesas Iniciais"</u></b>	São as despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação e assim identificadas no Anexo VIII e na clausula

	dezesseis do presente Termo de Securitização.
<u>"Despesas Recorrentes"</u>	São as despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação e assim identificadas no Anexo VIII e na clausula dezesseis do presente Termo de Securitização.
<u>"Destinação de Recursos"</u>	Conforme previsto na Cláusula 4 abaixo.
<u>"Devedora" ou "Emitente"</u>	É a <b>QUINTAS CIDADE JARDIM SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 21, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 46.622.613/0001-61.
<u>"Dia(s) Útil(eis)"</u>	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.
<u>"Direitos Creditórios"</u>	São (i) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Emitente originados a partir dos instrumentos/promessas de venda e compra das futuras unidades autônomas (" <u>Compromisso de Venda e Compra</u> " ou " <u>Contratos Imobiliários</u> ") previamente comercializadas das Unidades, conforme definida abaixo (" <u>Unidades Vendidas</u> ", " <u>Direitos Creditórios das Unidades Vendidas</u> " e " <u>Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios das Unidades Vendidas</u> ", respectivamente); e (ii) a totalidade dos direitos creditórios de

	<p>titularidade da Emitente que serão originados a partir dos Compromissos de Venda e Compra a serem celebrados, acerca das futuras Unidades (“<u>Unidades em Estoque</u>” e “<u>Direitos Creditórios Futuros</u>” e “<u>Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Futuros</u>”, que, quando em conjunto com Unidades Vendidas, “<u>Unidades</u>” ou “<u>Imóveis</u>”, e que, quando em conjunto com Direitos Creditórios das Unidades Vendidas, “<u>Direitos Creditórios</u>” e que, quando em conjunto com Cessão Fiduciária das Unidades Vendidas, “<u>Cessão Fiduciária</u>”); sendo que todas as Unidades Vendidas e Unidades em Estoque são correspondentes ao Empreendimento Alvo;</p>
<u>“Documentos da Operação”</u>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais;</li> <li>(ii) a Escritura de Emissão de CCI;</li> <li>(iii) os Contratos de Garantia;</li> <li>(iv) o Contrato de Monitoramento;</li> <li>(v) o Termo de Securitização;</li> <li>(vi) o(s) Boletim(ins) de Subscrição das Notas Comerciais;</li> <li>(vii) o(s) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI;</li> <li>(viii) o Compromisso de Investimento; e</li> <li>(xii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.</li> </ul>
<u>“Documento de Aceitação da Oferta”</u>	<p>Formalização do ato de aceitação dos termos e condições da oferta por parte do investidor, incluindo a reserva, se aplicável, e a ordem de subscrição ou de aquisição dos valores mobiliários, em caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da oferta previstas na Resolução CVM 160.</p>

<b><u>“Documentos da Oferta”</u></b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) o Anúncio de Início; (ii) o Anúncio de Encerramento; (iii) o Sumário de Securitização; e (iv) Quaisquer documentos celebrados no âmbito da oferta dos CRI, conforme exigidos pela CVM e pela regulamentação aplicável.
<b><u>“Emissão de CRI” ou “Emissão”</u></b>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 134ª emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
<b><u>“Emissora” ou “Securitizadora”</u></b>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<b><u>“Empreendimento Alvo” ou “Imóvel Alvo”</u></b>	Os empreendimentos imobiliários, que serão objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado no Anexo II do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<b><u>“Escriturador das Notas Comerciais”</u></b>	<b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificado.
<b><u>“Escriturador dos CRI”</u></b>	<b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificado.
<b><u>“Escritura de Emissão de CCI”</u></b>	O <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
<b><u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u></b>	Significam os eventos previstos na cláusula oitava do Termo de Emissão de Notas Comerciais, transcritos na cláusula sétima deste Termo de Securitização, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI
<b><u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u></b>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11.1. deste Termo, os quais ensejarão a assunção immediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente

	Fiduciário.
<u>"Fundo de Despesas"</u>	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de todas e quaisquer Despesas da Operação de Securitização, cujas regras de constituição, recomposição e utilização são aquelas previstas na cláusula oitava do presente Termo de Securitização.
<u>"Fundo de Obras"</u>	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, do qual serão disponibilizados à Emitente os recursos das Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a fase de obras do Empreendimento, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na cláusula oitava do presente Termo de Securitização.
<u>"Fundo de Reserva"</u>	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventual inadimplemento de obrigações da Emitente e/ou dos Garantidores, no montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva, cujas regras de constituição, recomposição e utilização são aquelas previstas na cláusula oitava do presente Termo de Securitização.
<u>"Fundos"</u>	O Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
<u>"Garantias"</u>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Aval;</li> <li>(ii) Alienação Fiduciária de Imóveis;</li> <li>(iii) Alienação Fiduciária de Quotas;</li> <li>(iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</li> <li>(v) Fundos; e</li> </ul>

	(vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Garantidores PJ"	(i) São, quando mencionados em conjunto, a <b>F.F.I EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA</b> e a <b>SOLIDI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA</b> , qualificados no preâmbulo deste instrumento.
"Garantidores"	São, quando mencionados em conjunto:  (i) os Avalistas, na qualidade de Avalistas, nos termos deste instrumento;  (ii) a Emitente, na qualidade de fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e  (iii) qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Governo Federal"	É o Governo Federal da República Federativa do Brasil.
"Habite-se"	Auto de conclusão relativo ao Empreendimento Alvo, expedido pelo poder municipal competente.
"Imóveis Garantia"	Os imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
"Investidores" ou "Titulares de CRI"	Significam 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 instrumento.
"Investidores Profissionais"	São os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 160.
"Investidores Qualificados"	São os investidores qualificados, conforme definido no artigo

	12 da Resolução CVM 160.
<b><u>"Instituição Custodiante"</u></b>	<b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificado.
<b><u>"Investimentos Permitidos"</u></b>	São os recursos mantidos na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, e que poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa e liquidez diária, a exclusivo critério da Securizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Banco Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, (ii) certificados de depósitos bancários (CDB) 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.
<b><u>"IPCA/IBGE"</u> ou <u>"IPCA"</u></b>	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b><u>"IGPM"</u></b>	É o Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b><u>"JUCESP"</u></b>	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b><u>"Legislação Anticorrupção e Antilavagem"</u></b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (iv) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (v) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(vi) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976;</li> <li>(vii) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006;</li> <li>(viii) Lei n.º 14.133, de 1 de abril de 2021;</li> <li>(ix) Decreto n.º 11.219, de 05 de outubro de 2022;</li> <li>(x) Código Penal;</li> <li>(xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União;</li> <li>(xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977;</li> <li>(xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e</li> <li>(xiv) 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.</li> </ul>
<u>"Legislação Socioambiental"</u>	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas 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.
" <u>Lei nº 6.385/76</u> "	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 6.404/76</u> " ou " <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 8.981/95</u> "	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 9.514/97</u> "	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 10.931/04</u> "	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 11.101/05</u> "	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
" <u>Lei nº 14.430/22</u> "	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
" <u>Lei nº 14.195/21</u> "	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021.
" <u>Lei nº 13.874/19</u> "	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
" <u>Liberação</u> "	A liberação de recursos das Notas Comerciais à Emitente, que se dará por meio da correspondente integralização de Notas Comerciais, descontadas as Despesas Iniciais (conforme

	aplicável), os valores necessários para a composição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, e cujos recursos serão utilizados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
<b><u>"Medida Provisória 2.200-2"</u></b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b><u>"Montante Mínimo da Oferta"</u></b>	O montante mínimo de 4.000 (quatro mil) CRI a ser distribuído na Oferta, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).
<b><u>"Notas Comerciais"</u></b>	As notas comerciais escriturais emitidas pela Emitente, por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, para colocação privada.
<b><u>"Obrigações Garantidas"</u></b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas 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, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência</p>

	<p>de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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;</li> <li>(iv) Qualquer outro montante devido pela Emitente e/ou pelos Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação;</li> <li>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, da CCI e dos CRI; e</li> <li>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias, inclusive decorrentes emolumentos e despesas devidos para fins de registro dos Créditos Imobiliários e/ou Garantias, nos cartórios competentes.</li> </ul> <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 Emitente e/ou qualquer dos Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<b><u>"Oferta"</u></b>	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: (i) é destinada a

	Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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;</li> <li>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</li> <li>(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.</li> </ul>
"Operação" ou "Operação de Securitização"	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e das CCI 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 constantes neste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos" e "Cascata de Pagamentos"	<b>De acordo com a cláusula 10.4. do presente Termo de Securitização.</b>
"Partes"	Os signatários deste instrumento.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário,

	<p>nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado 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, excetuados os rendimentos não auferidos, na Conta Centralizadora, incluindo os Fundos.</li> </ul>
<u>"Período de Capitalização"</u>	<p>O intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização de CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou (ii) na 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. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.</p>
<u>"PMT"</u>	<p>O valor devido aos Titulares dos CRI em um determinado mês, inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização dos CRI, conforme aplicável, e de acordo com o</p>

	disposto neste instrumento.
<u>"Preço de Integralização"</u>	É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI para a primeira integralização. Caso ocorra mais de uma data de integralização, será correspondente ao Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, acrescido da Remuneração, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a efetiva data de integralização. No preço de integralização será admitido, ágio ou deságio em função das condições de mercado, no momento da integralização.
<u>"Prêmio de Pagamento Antecipado"</u>	O prêmio a ser pago pela Emitente sobre o saldo devedor dos CRI, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais pela Emitente, observado as condições previstas na Cláusula Quarta do Termo de Emissão de Notas Comerciais, equivalente a (i) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o saldo devedor dos CRI até a expedição do Habite-se do Empreendimento e (ii) 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o saldo devedor dos CRI após a expedição do Habite-se do Empreendimento.
<u>"Relatório Mensal do Agente de Monitoramento"</u>	O relatório mensal a ser expedido pelo Agente de Monitoramento, e encaminhado para a Securitizadora até o 8º (oitavo) Dia Útil do mês, nos termos da cláusula 5.4. do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo, mas não se limitando, a informação sobre o atendimento da Razão de Garantia.
<u>"Relatório de Medição"</u>	O relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição e encaminhado para a Securitizadora

	até o 8º (oitavo) Dia Útil do mês.
<u>"Remuneração"</u>	A remuneração dos CRI, conforme descrita na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização.
<u>"Regime Fiduciário"</u>	É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e sobre a Conta Centralizadora, as Garantias, os Fundos, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
<u>"Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas"</u>	Significam as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.
<u>"Resolução CMN 5.118"</u>	É a Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") de nº 5.118, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 17"</u>	É a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
<u>"Resolução CVM 30"</u>	É a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<u>"Resolução CVM 35"</u>	É a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.
<u>"Resolução CVM 44"</u>	É a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
<u>"Resolução CVM 60"</u>	É a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023.
<u>"Resolução CVM 50"</u>	É a Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021.
<u>"Resolução CVM 80"</u>	É a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
<u>"Resolução CVM 160"</u>	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
<u>"Resolução CVM 194"</u>	É a Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, conforme alterada.
<u>"Reunião de Sócios da Emitente"</u>	A Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 12 de dezembro de 2025, por meio da qual se aprovou a emissão de Notas Comerciais, incluindo seus termos e condições, conforme disposto no artigo 45 da Lei 14.195 e a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>"Reuniões de Sócios dos Garantidores"</u>	As Reuniões de Sócios dos Garantidores PJ, realizadas em 16

<u>PJ</u>	e 17 de dezembro de 2025, por meio da qual se aprovou a constituição do Aval e da Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>"Sumário de Securitização"</u>	Documento que contém informações sobre a Oferta e os CRI, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA.
<u>"Termo de Emissão de Notas Comerciais"</u> ou <u>"Notas Comerciais"</u>	O "Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Quintas Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.", celebrado nesta data entre a Emitente, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e os Avalistas.
<u>"Termo de Securitização"</u>	O presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Quintas Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
<u>"Titulares dos CRI"</u>	Significam os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Emissão ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos do Termo de Securitização.
<u>"Valor Inicial do Fundo de Despesas"</u>	O valor equivalente a R\$ 54.266,87 (cinquenta e quatro mil, duzentos e sessenta e seis mil reais e oitenta e ), o qual será descontado da primeira Liberação.
<u>"Valor Mínimo Fundo de Despesas"</u>	Significa o valor correspondente aos próximos 3 (três) meses de Despesas Recorrentes mensalidades.
<u>"Valor Inicial do Fundo de Reserva"</u> e <u>"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"</u>	O valor equivalente a 1 (uma) parcela de juros dos CRI integralizados, o qual será descontado da primeira Liberação.
<u>"Valor Total do Fundo de Obras"</u>	O valor correspondente ao custo de obras a incorrer no Empreendimento, qual seja R\$ 20.226.246,18 (vinte milhões,

	duzentos e vinte e seis mil, duzentos e quarenta e seis reais e dezoito centavos).
" <u>Valor Nominal Unitário</u> "	É o valor nominal unitário de cada CRI, na Data de Emissão, correspondente a: R\$ 1.000,00 (mil reais).
" <u>Valor Total da Emissão</u> "	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

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

## **CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Aprovação da Emissão: 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 03 de outubro de 2025, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 10 de outubro de 2025, sob o nº 352.730/25-0, 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\$ 40.000.000.000,00 (quarenta 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.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, sendo certo que as características dos CRI foram descritas na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, cujas características



se encontram descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização, foi adquirida pela Emissora através da subscrição das Notas Comerciais, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao Valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

2.5. Registro da CCI: A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

2.5. 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 Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de 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 Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-3; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI**

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), que corresponde à integralidade dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

3.2.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

3.3. Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários, se encontra custodiada na Instituição Custodiante. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4. Liberação de Recursos. As Notas Comerciais serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, pelo Preço de Integralização, e será feita de forma parcial ou total, nas respectivas Datas de Integralização de Notas Comerciais.

3.4.1. Uma vez satisfeitas as respectivas Condições Precedentes e após as retenções listadas na cláusula 4.7.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Securitizadora realizará a liberação dos recursos à Devedora, na Conta da Emitente, nos termos e condições previstos na cláusula quarta do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

## **CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

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

1. Emissão: 134<sup>a</sup>;
2. Série: A Emissão será realizada em série única;
3. Quantidade de CRI: Serão emitidos 25.000 (vinte e cinco mil) CRI;
4. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
5. Valor Total da Emissão: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;
6. Data de Emissão: 23 de dezembro de 2025;
7. Prazo dos CRI: 808 (oitocentos e oito) dias;
8. Atualização Monetária: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, não incidirá atualização monetária;
9. Juros Remuneratórios dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas

médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI, calculados nos termos da Cláusula 5.2. abaixo;

10. Periodicidade de Pagamento de Remuneração: mensal, nos termos do cronograma constante no Anexo I, sendo o primeiro pagamento em 26 de janeiro de 2026;
  11. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
  12. Local de Emissão: São Paulo – SP;
  13. Data de Vencimento Final dos CRI: 10 de março de 2028;
  14. Código ISIN: BRPVSCCRI891;
  15. Garantias: Os CRI não contam com garantias. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pelo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundos; e (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas; e
  16. 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. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- 4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da



B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, observado o disposto abaixo.

4.2.1. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários somente poderá ocorrer entre Investidores Profissionais e não poderá ser destinada a Investidores Qualificados e ao público em geral, tendo em vista que a Oferta não cumpre o requisito previsto ao artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, e o inciso III do artigo 51 da Resolução CVM 60.

4.2.2. 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 ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

4.2.3. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início, subscritos por meio da assinatura do Boletim de Subscrição dos CRI ou por meio da assinatura do Compromisso de Investimento.

4.2.4. Nos termos Código 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.

4.3. Oferta: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais. A Oferta dos CRI será realizada pela Emissora.

4.3.1. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160, por se tratar



de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente Investidores Profissionais.

4.3.2. Nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, os valores mobiliários destinados exclusivamente a Investidores Profissionais podem ser ofertados ao público sem a divulgação de um prospecto e Documento de Aceitação da Oferta, ficando desde já o Investidor informado que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação nem de seus termos e condições; e (iii) há restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.

4.3.3. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) da B3; e (iii) da CVM. Adicionalmente, a critério da Emissora, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160, inclusive a divulgação em outros meios de comunicação e mídias digitais, nos termos do artigo 13, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160.

4.3.4. Os CRI serão integralizados à vista pelos Investidores, pelo Preço de Integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, atestando que estão cientes de que: (a) a Oferta será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático; e (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 60.

4.3.5. A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do "Código de Ofertas Públicas" e dos artigos 15, 16, 18, 19 e 20, conforme aplicáveis, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas do Código ANBIMA de Ofertas Públicas no prazo máximo de 7 (sete) dias a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

4.3.6. Em conformidade com o artigo 13º da Resolução CVM 160, o início da oferta foi informado pela Emissora à CVM, por meio do Anúncio de Início.

4.4. **Encerramento da Oferta:** A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; ou (ii) dentro de 180 (cento e oitenta) dias corridos a contar da publicação do Anúncio de Início.

4.5. **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem efetivamente distribuídos até o encerramento da Oferta, serão cancelados pela Securitizadora.

4.5.1. Em atendimento ao disposto no Artigo 71 da Resolução CVM 160, a Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

4.5.2. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores podem, no ato da subscrição dos CRI, por meio do Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.

4.5.3. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade dos CRI efetivamente distribuída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

4.6. **Escrituração:** Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 (Balcão B3), para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (Balcão B3).

4.6.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Balcão B3) em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Balcão B3), considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 (Balcão B3).

4.7. Agente Liquidante: O Agente Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, com os recursos da Integralização dos CRI ou do Fundo de Despesas, conforme o caso, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Balcão B3), conforme o caso.

4.8. Custódia: 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.

4.8.1. 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.

4.8.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

4.9. Encargos Moratórios: São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.

4.9.1. 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").

4.10. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3 (Balcão B3).

4.11. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.12. Destinação de Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Emitente por meio da emissão das Notas Comerciais serão integralmente utilizados pela Emitente, diretamente, para a construção do empreendimento denominado "Condomínio Quintas Cidade Jardim", na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 11.677 do 18º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Empreendimento Alvo" ou "Empreendimento" ou "Imóveis Alvo"), com a descrição detalhada na Tabela 1 do Anexo II das Notas Comerciais, conforme cronograma físico financeiro indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo II do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Destinação de Recursos").

4.12.1. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio das Notas Comerciais serão destinados para a construção do Empreendimento Alvo, conforme cronograma indicativo constantes da Tabela 2 do Anexo IX deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"). O Cronograma Indicativo é meramente tentativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário aditar o Termo de Securitização e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, ressalvado que até a Data de Vencimento dos CRI, deverá ser comprovada a correta destinação dos recursos do presente financiamento imobiliário.

4.12.2. A comprovação da Destinação de Recursos será feita pela Devedora, semestralmente, ao Agente Fiduciário, com cópia para Securitizadora, e deverá ser realizada sempre no dia 20 (vinte) de cada mês imediatamente posterior ao encerramento de cada semestre findo em junho e dezembro, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2026, na forma descrita no Anexo X do Termo de Securitização, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo, nos termos da Cláusula 4.12.1 acima, aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento ("Relatórios de Destinação de Recursos"), juntamente com o Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Imóvel Alvo, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos ("Documentos Comprobatórios").

4.12.3. Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e a Securitizadora, a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emitente, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos Relatórios de Destinação de Recursos.

4.12.3.1. A Devedora declarou no Termo de Emissão de Notas Comerciais que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão o Empreendimento Alvo não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora ou de suas controladas.

4.12.3.2. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Devedora 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.

4.12.3.3. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis alvo, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, desde que aprovado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas neste Termo de Securitização.

4.12.3.4. Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da destinação de recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.12.3.5. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.12. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo

e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 4.12 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER.

4.12.3.6. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.12.3.7. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

4.12.3.8. O descumprimento das obrigações dispostas na cláusula segunda do Termo de Emissão de Notas Comerciais (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos ali previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.12.3.9. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão deste instrumento, em observância à destinação dos recursos na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.12.3.10. A Devedora se obrigou no Termo de Emissão de Notas Comerciais, 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 Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na cláusula segunda do Termo de Emissão de Notas Comerciais,

exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

4.12.3.11. Os recursos líquidos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas de forma diversa ao previsto Resolução CMN 5.118.

4.12.3.12. A Devedora e os Garantidores PJ declararam no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais que estão aptos a figurar como devedora e garantidores dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução incluindo (a) ter como setor principal de atividade o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, demais entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas Controladas.

## **CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO**

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

5.2. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de spread (sobretaxa) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento ) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”), de acordo com a fórmula prevista abaixo:

$$J = VN \times (Fator\ Juros - 1)$$



onde:

$J$  = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNe$  = Valor Nominal Unitário, ou saldo do valor nominal unitário do CRI na Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over, desde a primeira Data de Integralização de CRI, ou a última Data de Pagamento, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

$n$  = número total de Taxas DI-Over utilizadas, sendo “ $n$ ” um número inteiro;

$k$  = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 (um) até “ $n$ ”;

$TDI_k$  = Taxa DI-Over, de ordem  $k$ , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Onde:

$DI_k$  = Taxa DI-Over de ordem k divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

Onde:

*Spread* = 3,5000, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

*Dup* = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização de CRI, ou Data de Pagamento anterior (inclusive), o que ocorrer por último e a, ou data de cálculo (exclusive), sendo "Dup" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

- a. Efetua-se o produtório dos fatores diários ( $1 + TDI_k$ ), sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- b. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- c. Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- d. O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- e. Para efeito do cálculo de  $DI_k$  será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, o  $DI_k$  considerado será o publicado no final do dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles).

#### 5.2.1. O pagamento da Remuneração será realizado conforme cronograma constante no Anexo I a

este Termo de Securitização.

5.2.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. Se, em qualquer das datas de cálculo previstas neste instrumento, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.2.3. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão deste instrumento, seu substituto legal ou, na sua falta, a Taxa SELIC.

5.2.4. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Securitizadora deverá convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que a Securitizadora defina, representando o interesse dos referidos titulares, em comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste instrumento, a última Taxa DI ou Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.

5.2.5. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima mencionada, a referida assembleia não será mais

realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios.

5.2.6. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, representando o interesse dos Titulares de CRI, a Devedora deverá quitar a integralidade de suas obrigações pecuniárias oriundas deste instrumento, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor destas Notas Comerciais, calculado pro rata temporis desde a data de depósito do Valor Total da Emissão ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, sem que acarrete ônus adicional para a Devedora. A Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo dos Juros Remuneratórios nesta situação será a última disponível.

5.3. Amortização Programada dos CRI: O pagamento do saldo do Valor Unitário será realizado nas Datas de Pagamento, conforme previsto no Anexo I ao presente Termo de Securitização, conforme fórmula abaixo:

$$AMi = VNe \times Tai$$

onde:

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

VNe = conforme definido acima; e

Tai = Taxa de amortização para o período em específico, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

5.4. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI E RESGATE ANTECIPADO**

6.1. **Amortização Extraordinária dos CRI:** Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma extraordinária compulsória ou facultativa nos casos de (i) Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, conforme disposto na cláusula 4.14.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, (ii) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme disposto na cláusula 4.14.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e demais casos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.1.1. Mensalmente, a contar da Data de Emissão das Notas Comerciais e até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente pela Devedora, de forma compulsória ("Amortização Extraordinária Compulsória"), sem a incidência de Prêmio, na seguinte hipótese:

(i) realização de uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, de modo que 100% (cem por cento) dos recursos decorrentes da arrecadação ordinária e extraordinária dos Direitos Creditórios realizados pelos adquirentes dos Direitos Creditórios, serão utilizados, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e deverão ser direcionados para a Amortização Extraordinária Compulsória.

6.1.2 A Devedora terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, a partir do 13º mês (inclusive), desde que observados os procedimentos da cláusula 4.14.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa").

6.1.3. Em qualquer hipótese, a amortização deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário.

6.2. **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

6.3. **Comunicação:** A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3 (Balcão B3), no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e da Amortização Extraordinária dos CRI descritos nas Cláusulas 6.1 e 6.2. acima, respectivamente.

6.4. Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, a Amortização Antecipada dos CRI ou o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu saldo devedor do Valor Nominal Unitário, na data do evento.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais: A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sempre de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, e desde que tenha decorrido eventual e respectivo prazo de cura:

- (i) Descumprimento, pela Emitente, e/ou pelos Avalistas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Emitente, e/ou pelos Avalistas, 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 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Emitente ou Avalistas pessoa jurídica, bem como de respectivas Controladoras ou Controladas;
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emitente ou Avalistas pessoa jurídica (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), 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 Emitente ou Avalistas pessoa jurídica;
- (vi) Prática, pela Emitente ou Avalistas, respectivas Afiliadas, 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, sendo certo que, no caso deste item, a Securitizadora será convocada para a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que deliberar sobre o vencimento antecipado;
- (vii) Declaração judicial ou administrativa de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial deste instrumento, exceto se a referida declaração ocorrer por culpa ou dolo exclusivo da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;
- (viii) Declaração judicial ou administrativa de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Documento da Operação, exceto este instrumento, e/ou de qualquer Garantia, e desde a Emitente, no prazo de até 10 (dez) Dias úteis contados da referida declaração, não tome as medidas necessárias, judiciais ou administrativas, para que tal declaração seja revertida;
- (ix) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de qualquer de suas obrigações assumidas neste instrumento, exceto se previamente autorizado pelos Titulares dos CRI;
- (x) Constituição de qualquer Ônus sobre um Documento da Operação, Garantias e/ou quaisquer das obrigações da Emitente e/ou dos Avalistas, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação;

- (xi) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Emitente e/ou pelos Avalistas em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
- (xii) Constatção de que a Emitente utilizou recursos captados por meio da Operação de Securitização em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- (xiii) Descumprimento, pela Emitente, de suas obrigações relacionadas à Destinação de Recursos, conforme previstas neste instrumento;
- (xiv) Protesto de títulos contra a Emitente e/ou contra os Avalistas (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**, salvo se, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (xv) Inadimplemento pecuniário ou declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Emitente e/ou de Avalistas (bem como de respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, comprovada, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações da Emitente e/ou de Avalistas previstas nos Documentos da Operação;
- (xvi) Descumprimento pela Emitente e/ou Avalistas (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), de decisão administrativa, arbitral definitiva ou judicial não sujeita a recurso, em valor individual ou agregado igual ou superior a **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**;
- (xvii) Redução de capital social da Emitente ou Avalistas pessoa jurídica sem a prévia autorização dos Titulares dos CRI;
- (xviii) Resgate ou amortização de quotas, pagamento de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os

dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios;

- (xix) Transformação do tipo societário da Emitente ou Avalistas pessoa jurídica e/ou alteração substancial no objeto social da Emitente e Avalista pessoa jurídica que modifique atividades atualmente por ela 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 Emitente e Avalistas pessoa jurídica;
- (xx) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente ou Avalistas pessoa jurídica, inclusive alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Emitente ou Avalistas pessoa jurídica, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora;
- (xxi) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Emitente e/ou dos Avalistas pessoa jurídica, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes deste instrumento;
- (xxii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;
- (xxiii) Se os Empreendimentos Alvo forem desapropriados no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial dos Empreendimentos Alvo, ou caso se as obras dos Empreendimentos Alvo venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 90 (noventa) dias;

- (xxiv) Se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão ou cisão da Devedora ou Garantidores PJ, sem o prévio consentimento dos titulares dos CRI, conforme deliberação prévia em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, e/ou sua cessionária;
- (xxv) Caso o pagamento dos Direitos Creditórios deixe de ser feito diretamente na Conta Centralizadora, observado o prazo de cura disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme aplicável;
- (xxvi) Caso o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não tenham sido devidamente constituídos no prazo previsto nos respectivos instrumentos, com o respectivo registro perante o(s) Cartório(s) de Registro(s) de Títulos e Documentos competente e/ou perante o Registro de Imóveis competente;
- (xxvii) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Emitente e/ou aos Avalistas;
- (xxviii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xxix) Descumprimento, pela Emitente, qualquer Garantidor, qualquer Afiliada, seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes, conforme aplicável, de qualquer dispositivo da Legislação Socioambiental;
- (xxx) Descumprimento, pela Emitente, qualquer Garantidor, qualquer Afiliada, seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes, conforme aplicável, de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção e Antilavagem;
- (xxxi) Existência contra a Emitente, contra os Avalistas e/ou Afiliada(s), 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 para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, relacionada a qualquer das normas relativas a atos de corrupção em geral, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens,

direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacionais e estrangeiras, incluindo os dispositivos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem;

- (xxxii) Existência contra a Emitente, contra os Avalistas e/ou contra Afiliada(s), 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 para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, relacionada a qualquer norma ambiental ou a crimes ambientais;
- (xxxiii) Inclusão da Emitente, qualquer Garantidor, qualquer Afiliada, seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições) no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punitas – CNEP;
- (xxxiv) Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda, acerca dos Direitos Creditórios para terceiros;
- (xxxv) Caso os Direitos Creditórios venham a ser renegociados com o seus respectivos adquirentes, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora, exceto na hipótese de não haver redução de taxa ou redução do valor principal ou aumento do prazo (que seja superior ao prazo de vencimento dos CRI) dos Compromissos de Venda e Compra;
- (xxxvi) Descumprimento da obrigação de recomposição de Razão de Garantia, nos termos deste instrumento;
- (xxxvii) Caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;
- (xxxviii) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a 10% (dez por cento) com relação ao respectivo Cronograma de Obras;

- (xxxix) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso na Data de Entrega (conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais) da obra do Empreendimento;
- (xli) Caso algum Seguro não seja contratado e/ou renovado na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário de um Seguro não seja aquele exigido nos termos deste instrumento;
- (xlii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro;
- (xlii) Em caso de sinistro no Empreendimento;
- (xliii) Falecimento, invalidez, incapacidade civil, ainda que relativa, de qualquer dos Avalistas pessoa física, sem que haja a substituição do respectivo Avalista ou o reforço da garantia de modo satisfatório à Securitizadora em até 30 (trinta dias) do respectivo fato, devendo o reforço de garantia ser aprovado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (xliv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Emitente e/ou os Avalistas não ofereçam nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (xlv) Caso os órgãos reguladores respectivos entendam e/ou interpretem que a emissão dos CRI não atende aos preceitos legais e regulatórios, bem como apontem exigências que ocasionem a suspensão da Oferta (conforme definida dos Documentos da Operação), se não sanados no prazo de suspensão, ocasionando a revogação da Emissão de forma definitiva; e
- (xlvi) Caso não apresente os Compromissos de Venda e Compra, listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da Data de Emissão.

7.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.1 acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, na ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado previsto nos itens (i), (iii), (xi), (xii), (xv), (xvii), (xviii), (xx), (xxiii) e (xlvi) da Cláusula 7.1 acima.

7.1.2. O descumprimento do dever da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos das Notas Comerciais, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

7.1.3. A obrigação de comprovação da Destinação de Recursos perdurará até a data do vencimento original dos CRI ou até que seja comprovada a totalidade da alocação, ainda que haja vencimento antecipado.

7.1.4. Convocação e Instalação. 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 Especial de Titulares dos CRI, observados os procedimentos e prazos descritos neste Termo de Securitização, para essa convocação.

7.1.4.1. Nos casos em que não houver precisão de prazo de cura, o procedimento de convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ter início no Dia Útil seguinte ao dia do conhecimento, pela Securitizadora, da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado.

7.1.6. Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI nas referidas assembleias, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas Comerciais, serão aquelas estipuladas neste Termo de Securitização.

7.1.7. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia Especial de Investidores por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações



e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização de CRI, ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), nos termos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, em até 10 (dez) Dias Úteis (i) a contar do recebimento, pela Devedora, da notificação via Aviso de Recebimento enviada pela Securitizadora; ou (ii) a contar do Dia Útil seguinte ao envio de notificação pela Securitizadora à Devedora por e-mail; ambos comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI. A notificação enviada pela Securitizadora à Devedora, conforme mencionada acima, será comunicada à B3 imediatamente.

7.2.1. Não obstante a comunicação à B3 prevista no item 7.2 acima, para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência com cópia ao Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

## **CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS**

8.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas, em favor da Securitizadora, as Garantias, conforme dispostas nesta Cláusula Oitava.

8.2. Aval. A operação contará com a garantia fidejussória representada pelo Aval, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.2.1. Os Avalistas assumiram, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, como avalista e principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas oriundas das Notas Comerciais, bem como de todas as obrigações de pagamento da Devedora no referido instrumento. O Aval prestado deve ser honrado, impreterivelmente, até o 2º

(segundo) Dia Útil, após qualquer inadimplemento de Obrigações Garantidas, mediante notificação enviada pela Securitizadora por e-mail aos Avalistas.

8.2.2. Em decorrência do Aval prestado, os Avalistas respondem pelo pagamento dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora, nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, dos juros remuneratórios e demais juros e Encargos Moratórios imputáveis à Devedora, bem como por qualquer outra obrigação pecuniária da Devedora e/ou dos demais Garantidores prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil e declara, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeçam de assumir a garantia de aval constituída.

8.2.3. Na hipótese de atraso de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, os Avalistas, via transferência bancária, no prazo mencionado na cláusula 8.2.1., após notificação enviada pela Securitizadora, arcará com o montante correspondente a cada uma das prestações em mora, com todos os seus acessórios e com o acréscimo dos Encargos Moratórios, até o seu efetivo pagamento à Securitizadora.

8.2.4. Fica assegurado aos Avalistas o direito de regresso contra a Devedora caso tenha adimplido qualquer obrigação não cumprida pela Devedora perante a Securitizadora, podendo propor contra estas todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer parcela de Crédito Imobiliário inadimplido à Securitizadora, os Avalistas que cumpriram com a respectiva obrigação, sub-rogar-se-ão automaticamente nos direitos de recebimento dos valores das respectivas parcelas de Créditos Imobiliários pagas, observado, entretanto, que os Avalistas concordaram e obrigaram-se a exigir e/ou demandar a Devedora somente após a liquidação integral dos CRI.

8.2.5. O Aval constitui uma promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos Documentos da Operação, da perfeita formalização destes, ou da existência e exigibilidade das Obrigações Garantidas, devendo os Avalistas cumprirem todas as suas obrigações decorrentes deste Aval sem oposição de qualquer exceção ou objeção.

8.2.6. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos Documentos da Operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações Garantidas, por qualquer razão, os Avalistas responderão, como uma obrigação independente, pelos valores devidos no âmbito do Aval, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis.

8.2.7. O Aval prestado pelos Avalistas considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas pertencem ao mesmo grupo da Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente desta.

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

8.2.9. O Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, os mesmos poderão, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do art. 899 do Código Civil.

8.2.10. A prestação do Aval, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, pelos Avalistas, independe de qualquer aprovação legal, exceto pela outorga uxória expressa das Cônjuges Anuentes dos Avalistas pessoas físicas, nos termos do artigo 1.647 do Código Civil, sendo certo que as Cônjuges Anuentes dos Avalistas pessoas físicas, expressamente, autorizaram e concordaram com a prestação do Aval pelos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A operação contará com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.4. Alienação Fiduciária de Quotas. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.5. Fundo de Reserva: Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira Liberação a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Reserva, destinado ao pagamento das Obrigações Garantidas.

8.5.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora durante o prazo da Operação.

8.5.2. A Devedora e os Avalistas não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.5.3. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Devedora se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva deverá ser recomposto mensalmente, em cada Data de Verificação, sempre que o valor disponível no Fundo de Reserva ficar inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sendo que tal recomposição será feita prioritariamente com recursos provenientes dos Direitos Creditórios, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Caso os excedentes dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios sejam insuficientes para a recomposição, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto pela Emitente, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposte o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

8.5.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio

separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, por meio depósito na Conta da Emitente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

**8.6. Fundo de Despesas.** Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais será constituído ainda, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira Liberação a ser disponibilizado à Devedora, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas, observado o disposto nesta Cláusula.

8.6.1. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Devedora se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas deverá ser recomposto mensalmente, em cada Data de Verificação, sempre que o valor disponível no Fundo de Despesas ficar inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sendo que tal recomposição será feita com recursos disponíveis dos Direitos Creditórios, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Caso o excedente dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios seja insuficiente para a recomposição, o Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

8.6.2. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, por meio depósito na Conta da Emitente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

8.7. **Fundo de Obras.** Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, as partes concordaram em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das integralizações dos CRI, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, após retenção dos demais Fundos, em montante equivalente ao Valor Total do Fundo de Obras.

8.7.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras do Empreendimento.

8.7.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Devedora por meio de Liberações, e serão utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento no mês de emissão do Relatório de Medição. Esses valores devem ser estipulados no Relatório de Medição e determinarão o valor de cada Liberação.

8.7.3. As Liberações ocorrerão em periodicidade mensal, por meio de depósito na Conta da Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a constatação, pela Securitizadora, de que:

- (i) o Relatório de Medição aplicável foi entregue à Securitizadora;
- (ii) Constatação, pela Securitizadora, de que os recursos da Liberação anterior (se aplicável) foram integral e corretamente aplicados, nos termos do Termos de Emissão de Notas Comerciais e que não há atraso superior à 10% (dez por cento);
- (iii) Constatação, pela Securitizadora, mediante recebimento do Relatório Mensal do Agente de Monitoramento, de que a Razão de Garantia (conforme abaixo definido) está atendida, nos termos previstos na Cláusula Sexta do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (iv) Não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado; e
- (v) Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição, expedido pelo Agente de Medição, correspondente ao andamento das obras do mês imediatamente anterior ao respectivo mês de Liberação, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.7.4. Eventuais valores disponibilizados à Devedora por meio de uma Liberação cuja utilização não tenha sido comprovada ao Agente de Medição na evolução da obra do Empreendimento, serão descontados da Liberação imediatamente seguinte, e caso seja identificado que a obra do Empreendimento evoluiu mais do que o liberado, a diferença será adicionada a Liberação imediatamente seguinte.

8.7.5. O critério para as Liberações de recursos do Fundo de Obras será, exclusivamente, a evolução física, executada, das obras do Empreendimento. Assim, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado ao valor efetivamente integralizado dos CRI, bem como ao percentual executado em obra, de acordo com o Cronograma de Obras, e validado pelo Agente de Medição nos termos do Relatório de Medição, observado que a Securitizadora, liberará os recursos com base no valor informado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, o cronograma de evolução de obras ("Cronograma de Obras"), conforme previsto no Anexo VIII deste instrumento, é meramente indicativo e comparativo e não surtirá efeitos quanto a liberação dos recursos, exceto pela primeira liberação do Fundo de Obras.

8.7.6. A Securitizadora não realizará quaisquer Liberações de recursos do Fundo de Obras, bem como, eventual chamada de capital, sem a devida comprovação da necessidade dos recursos, nos termos da cláusula acima.

8.7.7. Mensalmente, sempre que for verificado que o valor a ser liberado à Devedora no mês seguinte é inferior ao montante existente no Fundo de Obras, a Securitizadora deverá notificar os Titulares dos CRI para que seja realizada a próxima Integralização dos CRI.

8.7.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

8.7.9. Apesar de o acompanhamento físico e financeiro ser realizado pelas Partes, o Agente de Medição e/ou a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI não possuem responsabilidade em relação à qualidade, segurança e obrigações relacionadas às obras do Empreendimento.

8.7.10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras,

estando tal fiscalização restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

8.7.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário (conforme o caso), obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

8.7.12. Após a apresentação do Relatório de Medição de Obra com 100% (cem por cento) ou Habite-se, o que ocorrer primeiro, se houver valor remanescente no respectivo Fundo de Obras, deverá ser utilizado de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.7.13. Caso exista desvio, positivo, entre os custos totais necessários para a conclusão das obras do Empreendimento e o orçamento inicial para conclusão das obras do Empreendimento apresentado pela Devedora, conforme consta do Anexo VIII do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora deverá suportar essa diferença, com recursos próprios.

8.8. Seguros. A Devedora se obriga a fazer com que sejam contratados o Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia e, após concessão do Habite-se do Empreendimento, o Seguro de Danos Físicos, e a renová-los previamente ao vencimento das apólices de seguro da seguinte forma:

- A. Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Em valor não inferior ao custo de construção do Empreendimento e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo ("Seguro de Responsabilidade Civil");
- B. Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior a R\$ 30.249.370,77 (trinta milhões, duzentos e quarenta e nove mil, trezentos e setenta reais e sete centavos) ("Custo de Construção"), tendo a Securitizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização ("Seguro de Riscos de Engenharia"); e
- C. Seguro de Danos Físicos no Imóvel. Seguro a ser contratado após a conclusão das obras e expedição do Habite-se, com validade até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, em valor não



inferior ao custo de construção de cada Imóvel Garantia ("Seguros de Danos Físicos", e em conjunto com o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Responsabilidade Civil, os "Seguros").

8.8.1. Os Seguros "A" e "B" previstos acima deverão ser contratados e se manter contratados até a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, às expensas da Devedora, que se obriga a providenciar seus respectivos endossos à Securitizadora, para que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente às respectivas indenizações e do comprovante do pagamento do prêmio (e em caso de parcelamento do prêmio, na data do efetivo pagamento).

8.8.2. O Seguro de Danos Físicos previsto acima deverá ser contratado, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da concessão do Habite-se do Empreendimento, às expensas da Devedora, que se obriga a, na nesta ocasião, apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a respectiva apólice, acompanhada da comprovação do seu endosso à Securitizadora, e o comprovante do pagamento do prêmio (e em caso de parcelamento do prêmio, na data do efetivo pagamento), de modo que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente à respectiva indenização.

8.8.3. A Devedora se obriga, ainda, a cumprir com todas as disposições previstas nas alíneas abaixo, referentes à contratação e renovação dos seguros previstos na cláusula supra:

- a) deverá a Devedora apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de assinatura deste instrumento, a apólice do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia contratados para o Empreendimento Alvo, na forma prevista na Cláusula 8.8 acima, ficando ciente a Devedora que o valor de cobertura securitária deverá ser, até a conclusão da obra, no mínimo, equivalente ao custo de construção;
- b) a apólice dos Seguros deverá ter a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente às indenizações, que poderão ser aplicadas da seguinte forma: (i) aplicar o valor na liquidação das Obrigações Garantidas; e (ii) restituir à Devedora o valor excedente que porventura se verificar;
- c) o pagamento dos prêmios do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia

contratados deverão ser comprovados à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de assinatura deste instrumento, e em caso de parcelamento dos prêmios dos Seguros, na data do efetivo pagamento;

- d) as apólices não poderão ter prazo inferior: (i) ao prazo previsto para a conclusão da obra, conforme diagnóstico elaborado por empresa de engenharia contratada pelo Agente de Medição, no caso dos Seguros de Responsabilidade Civil e de Risco de Engenharia; e (ii) à data de integral cumprimento das Obrigações Garantidas, em relação ao Seguro de Danos Físicos; bem como não poderão ser canceladas em hipótese alguma, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;
- e) a Devedora deverá notificar imediatamente a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, acerca de qualquer fato que porventura possa prejudicar ou anular a cobertura securitária proporcionada pela apólice;
- f) a Devedora deverá, expressamente, arcar com todas as despesas exigidas pela seguradora contratada, quanto ao pagamento da franquia e apresentação de documentos para pagamento da indenização securitária, na forma prevista na apólice já mencionada;
- g) a Devedora deverá ainda, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data de vencimento do respectivo Seguro, a comprovação de:
  - a. Renovação dos Seguros (sempre com a Securitizadora como beneficiária); ou
  - b. Comunicação à seguradora responsável solicitando a respectiva renovação, sendo certo que, nesta hipótese, a Devedora deverá enviar a apólice renovada à Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados do referido vencimento.
- h) a Devedora compromete-se em contratar uma seguradora, de primeira linha, relacionada dentre as seguintes: a Liberty Seguros S.A., a Mapfre Seguros Gerais S.A., a Tokio Marine Seguradora S.A., Essor Seguros S.A, Fairfax Seguros Corporativos S.A., AXA Seguros S.A., Pottencial Seguradora S.A., Sompo Seguros S.A., Allianz Seguros S.A., Chubb Seguros Brasil S.A., Mitsui Sumitomo Seguros S.A. e Zurich Brasil Seguros S.A.; e Sompo Seguros S.A.



8.10. **Razão de Garantia.** A partir da primeira data de integralização dos CRI, e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a razão de garantia mínima a ser respeitada deverá ser sempre maior ou igual a 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI integralizados, na Data de Verificação correspondente, e será calculada, mensalmente, pelo Agente de Monitoramento, com base na fórmula abaixo (“Razão de Garantia”):

$$\frac{(Direitos\ Creditórios\ VP + Estoque\ Total)}{Saldo\ Devedor\ dos\ CRI + Saldo\ de\ Obras - Fundo\ de\ Obras} > 1,30$$

Onde,

*Direitos Creditórios VP* = montante equivalente à somatória dos valores a receber das vendas de cada um dos Direitos Creditórios já firmados (deduzidos os impostos, a comissão de corretagem e a participação do parceiro, conforme descrito no item “i” da Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme previsto no Termo de Securitização), ou seja, os valores necessários à quitação de todos os Contratos Imobiliários, todos trazidos a valor presente pela taxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida da Taxa DI, conforme clausula 4.12. no Termo de Emissão das Notas Comerciais, excluindo os Contratos Imobiliários que possuam inadimplência igual ou maior que 45 (quarenta e cinco) dias;

*Estoque Total* = valor total do estoque das Unidades precificado conforme “Metodologia de Avaliação do Estoque”

*Saldo Devedor dos CRI* = saldo devedor dos CRI integralizados no último dia do mês anterior.

*Saldo de Obras* = conforme avanço de obras apurado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição para Liberação das parcelas do Fundo de Obras imediatamente anterior à respectiva Data de Verificação da Razão de Garantia, todo o custo em que ainda será necessário incorrer até a conclusão da obra do Empreendimento.

*Fundo de Obras* = saldo do Fundo de Obras, na Data de Verificação.

8.11. Metodologia de Avaliação do Estoque Total. A avaliação das Garantias, exclusivamente para cálculo da Razão de Garantia, será mensal, sendo a primeira, na primeira Data de Verificação após a emissão do CRI, obtida pelo somatório do valor das Unidades em estoque, tomar-se-á por base o preço médio do metro quadrado das vendas realizadas nos últimos 6 (seis) meses, ou, média total, ou valor obtido através de laudo de avaliação independente mais recente, o que for menor, no caso de não haver ao menos uma venda no período de 6 (seis) meses. O Estoque Total será calculado da seguinte forma:

$$\text{Estoque Total} = \text{Área Útil Total Estoque} \times \text{Preço Médio , sendo:}$$

Onde,

*Área Útil Total Estoque = soma da área privativa em m<sup>2</sup> de todas as unidades disponíveis em estoque; e*

*Preço Médio = valor em R\$/m<sup>2</sup> calculado conforme a Metodologia de Avaliação do Estoque acima.*

8.11.1. Caso a Razão de Garantia seja descumprida, e os recursos excedentes disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a recomposição da Razão de Garantia, a Securitizadora notificará a Devedora para que esta realize o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais (sem a incidência de Prêmio de Pagamento Antecipado, sob pena de vencimento antecipado das Notas), em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia.

8.11.2. A recomposição prevista acima deverá ser realizada, pela Emitente, em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima.

8.12. Verificação e Monitoramento. A verificação do cumprimento da Razão de Garantia será realizada pela Securitizadora, de acordo com o Relatório de Monitoramento elaborado pelo Agente de Monitoramento, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar.

8.12.1. Para fins de verificação da Razão de Garantia, bem como do controle e monitoramento dos Direitos Creditórios pela Securitizadora, a Emitente e os Avalistas se obrigam a prestar todas as informações necessárias para que a Securitizadora possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Direitos Creditórios e acompanhar o seu recebimento na Conta Centralizadora.

## **CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Regime Fiduciário: Nos termos da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, os Regimes Fiduciários, sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, o Fundo de Despesas, Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora.

9.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, e registrado na B3, na forma da Lei nº 14.430/22.

9.2. Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído é destacado do patrimônio da Emissora e destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430/22.

9.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes ao CRI e pelo pagamento das despesas de administração de cada Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA DEZ – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1 Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização Programada 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 Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com a Lei nº 14.430/22.

10.2. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão

transitada em julgado.

10.2.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

10.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução dos pagamentos da Devedora; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

10.3. Insuficiência de Bens: 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 Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.3.1. A Assembleia Especial dos Investidores deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação, e caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima e 8 (oito) dias para segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30, parágrafo 3º, inciso II, da Lei nº 14.430/22.

10.3.2. Na Assembleia Especial dos Investidores, 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 de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial dos Investidores acima não seja instalada, por qualquer motivo, em primeira e segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial dos Investidores acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais a esse respeito, em cada Data de Verificação, será verificada a ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora, como consequência do pagamento dos Direitos Creditórios, do disposto nos demais Contratos de Garantias e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Liberação para a Conta da Emitente dos seguintes montantes relativos exclusivamente aos Direitos Creditórios recebidos no período: (a) 4% (quatro por cento) sobre a receita mensal da carteira de recebíveis, relativos aos tributos devidos pela Emitente dentro do Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 10.931/04; (b) até 6% (seis por cento) sobre o valor de venda de novas Unidades, relativos à comissão de intermediação devida pela Emitente à terceiros, se, e quando houver comercialização de Unidades, descontados uma única vez, conforme apurado no Relatório Gerencial Mensal; e (c) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco centésimos por cento) dos valores devidos aos parceiros;
- (ii) Despesas da Operação, incorridas e não pagas, se houver;
- (iii) Despesas da Operação, do mês corrente, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;

- (iv) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (v) pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, vencidas e não pagas, acrescida dos Encargos Moratórios;
- (vi) pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, devida no mês;
- (vii) pagamento da amortização programada das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, vencidas e não pagas, acrescida dos Encargos Moratórios;
- (viii) amortização programada das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, devida no mês;
- (ix) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário; e
- (x) amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, observado o Termo de Emissão de Notas Comerciais.

10.5. 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, aos/dos valores devidos à Devedora. 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.

10.6. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não

resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo em caso de dolo ou comprovada má-fé da Emissora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

## **CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência da insolvência da Securitizadora e de qualquer um dos eventos abaixo ensejará 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 Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, 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) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) 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 resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora (comprovada em sentença transitada em julgado em juízo), desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; e
- (v) apuração e comprovação, em decisão judicial transitada em julgado, de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, de forma dolosa, praticado exclusivamente pela Securitizadora.

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

11.1.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial dos Investidores. A Assembleia Especial dos Investidores a deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para ambas as convocações. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos investidores que representem do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.1.3. A Assembleia Especial dos Investidores acima prevista deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial dos Investidores 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 e nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

11.1.4. 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 nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial dos Investidores de que trata a Cláusula acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial dos Investidores de que trata a Cláusula acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação de cada Patrimônio Separado será realizada automaticamente, quando do pagamento integral dos respectivos CRI, nas datas de vencimento pactuadas,



ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório ou amortização integral dos CRI.

11.2.1. Quando qualquer Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o respectivo Regime Fiduciário aqui instituído.

11.2.2. A Securitizadora deverá fornecer à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que estão submetidas a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de encerramento, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do respectivo Patrimônio Separado da Cláusula 11, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do respectivo Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 11, os Titulares de CRI receberão os créditos e direitos do respectivo Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

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

## **CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;
- (vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (ix) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, uma vez que: (a) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos

relevantes; (f) tem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

(x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xi) no seu melhor conhecimento inexiste descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

(xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades; e

(xiii) a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei Anticorrupção.

12.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Dezessete abaixo.

12.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia Especial dos Investidores, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia Especial dos Investidores.

12.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de

diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

12.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis do seu conhecimento, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 2 (dois) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 02 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (v) anualmente, conforme solicitação pelo Agente Fiduciário, até o dia 30 de março, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no

período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; e

(vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, conforme indicada no anexo III, artigo 11º, parágrafo 2º do Código ANBIMA.

## **CLÁUSULA TREZE - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

13.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, nos Documentos da Operação e na regulamentação aplicável, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

- (v) observar as disposições da Resolução CVM nº 44/2021, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM nº 44/2021;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) 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;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xii) comunicar, em até 7 (sete) 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 Emissora, 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 de 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, através 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 Emissora;
- (xv) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;
- (xvii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal;
- (xviii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas; e
- (xix) elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social.

13.1.1 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos

encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securização e nos demais Documentos da Operação.

13.1.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme previsto na Resolução CVM 80, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

13.1.3. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, as informações elencadas na Resolução CVM 80, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº 10/2019/CVM/SIN.

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

13.2. Demonstrações Financeiras Individuais: Nos termos da Resolução CVM 80, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securizadora não tenha que consolidá-los em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Resolução CVM 80.

13.2.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial dos Investidores correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

## **CLÁUSULA CATORZE – AGENTE FIDUCIÁRIO**

14.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

- (ix) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica do Termo de Emissão de Notas Comerciais assinado pelas Avalistas, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias, o Termo de Emissão de Notas Comerciais, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme aplicável. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, (i) segundo convencionados pelas partes no Contrato da Alienação Fiduciária de Imóveis, o valor corresponde a R\$ 77.157.492,08 (setenta e sete milhões, cento e cinquenta e sete mil, quatrocentos e noventa e dois reais e oito centavos) e não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, dos Imóveis objeto da presente garantia. No entanto há verificação periódica da Razão de Garantia, conforme previsto no Termo de Emissão na cláusula 6.1; (ii) com base no valor nominal das quotas integralizadas constante na 1<sup>a</sup> alteração do contrato social, datado de 19 de maio de 2023, as quotas alienadas fiduciariamente, nesta data, correspondem ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). As Fiduciantes das Quotas e/ou a Devedora enviarão anualmente ao Agente Fiduciário, em até 30 de março de cada ano, cópia do contrato social atualizado da Devedora e cópia balanço patrimonial e demonstração de resultado do exercício anual da Devedora; e (iii) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será acompanhada pelo Relatório Mensal do Agente de Monitoramento que será enviado mensalmente, conforme previsto na Cláusula 5.4 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado;
- (x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário; e
- (xi) responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo,

no exercício de suas funções, conforme decisão judicial transitada em julgado.

14.3. **Início do Exercício das Funções:** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

14.4. **Obrigações do Agente Fiduciário:** São obrigações do Agente Fiduciário, sem prejuízo das obrigações dispostas na regulamentação aplicável:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probó costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 e deste termo de securitização 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, se aplicável, e a consistência das demais contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de

CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(x) convocar, quando necessário Assembleia dos Titulares de CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) comparecer à Assembleia Especial dos Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (Balcão B3), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (Balcão B3) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II da Resolução CVM 17;

(xv) cumprir com o disposto na legislação trabalhista e previdenciária em vigor, para que (a)

não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) seus trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor;

(xvi) cumprir, bem como fazer com que seus respectivos diretores, membros de conselho de administração e funcionários cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção;

(xvii) executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal;

(xviii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xix) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 11 acima, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xx) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xi) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, 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 relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM 17;

(xxii) disponibilizar, via website, à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da

Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

(xxiii) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, aos investidores e aos participantes do mercado, através de seu website: <https://www.hedgeinvest.com.br/>; e

(xxiv) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

14.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

14.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, por conta e ordem e às custas do Patrimônio Separado, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto no Termo de Emissão:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) parcelas mensais de R\$ 1.250,00 (mil, duzentos e cinquenta) cada, sendo a primeira parcela devida até 5 (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas

despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee";

- (c) parcelas semestrais de R\$ 1.250,00 (mil e duzentos e cinquenta reais) por cada data de verificação da Destinação de Recursos, sendo a primeira parcela devida em 20 de julho de 2026, e as demais a cada semestre. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, este valor do item (c) deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar. Sendo certo que, caso a destinação ultrapasse o semestre pré-determinado a Emitente ainda estará obrigada a realizar o efetivo pagamento por cada verificação realizada pelo Agente Fiduciário;
- (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 procuraçao 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 dos 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 dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos 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 dos CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser contratadas 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, photocópias, 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 dos 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 resarcimento 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;

- (h) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e
- (i) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

14.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Investidores vinculados ao presente Termo, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário, deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar 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.

14.6.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial dos Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial dos Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei nº 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

14.6.2. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo, após aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

14.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados da assinatura do aditamento do Termo de, conforme Resolução CVM 17.

14.6.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade



para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial dos Investidores.

14.7. Validade dos Atos do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial dos Investidores, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA QUINZE - ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS INVESTIDORES**

15.1. Assembleia Especial dos Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial dos Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia Especial dos Investidores pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.

15.2. Convocação: Assembleia Especial dos Investidores poderá ser convocada a qualquer tempo, pelo (i) Agente Fiduciário, (ii) a Emissora, (iii) a CVM ou (iv) os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://provinciasecuritizadora.com.br>). Na hipótese do inciso (iv) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares dos CRI, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 “xvi” da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissor.

15.2.1. Observado o disposto na Cláusula 15.2. acima, deverá ser convocada Assembleia Especial dos Investidores toda vez que a Emissora, na qualidade de Securitizadora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Contrato de Cessão e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia Especial dos Investidores.

15.2.2. A Assembleia Especial dos Investidores mencionada na Cláusula 15.2.1. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 15.3.1. abaixo.

15.2.3. Caso o Agente Fiduciário ou Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a Convocação de Assembleia Especial dos Investidores, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial dos Investidores às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial dos Investidores assim convocada deliberar em contrário.

15.2.4. Somente podem votar na Assembleia Especial dos Investidores que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial dos Investidores, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.2.5. Não podem votar na Assembleia Especial dos Investidores:

I – os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora;

II – os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

III – empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV – qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

15.2.6. Não se aplica o disposto na Cláusula 15.2.5. acima quando:

I – os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 15.2.5.; ou

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procura que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

**15.3. Forma de Convocação:** A convocação da Assembleia Especial deve ser encaminhada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e disponibilizada na página da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, qual seja, (<https://provinciasecuritizadora.com.br>).

15.3.1. Exceto se de outra forma disposta neste termo, a convocação da Assembleia Especial deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação, e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial dos Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM nº 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.3.2. Da convocação da Assembleia Especial dos Investidores deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial dos Investidores, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial dos Investidores ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

15.3.3. Caso o Titular de CRI possa participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

15.3.4. As informações requeridas na Cláusula 15.3.3. acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

**15.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário (caso esteja administrando o Patrimônio Separado) deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário, conforme o caso, poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quórums e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

**15.6. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/22, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

15.7. Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60.

15.8. Votos: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações .

15.8.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral 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 81.

15.8.2. Caso os Titulares dos CRI possam participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

15.8.3. Somente podem votar na Assembleia Especial dos Investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da Assembleia Especial dos Investidores, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.9. Presença da Emissora/Titulares de CRI: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.10. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas

pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**15.11 Presidência:** A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** a Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

**15.12. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Titulares de CRI.

**15.13. Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias em relação: (a) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (c) ao prazo de vencimento dos CRI; (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; (f) aos Créditos Imobiliários, que possa causar um Efeito Adverso Relevante nos direitos dos Titulares de CRI; (g) ao objeto das Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias (h) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especial de Titulares de CRI; (i) qualquer alteração às previsões nos Documentos da Operação referentes à Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Facultativa e ao resgate antecipado dos CRI; (j) eventual alteração ao conceito de Investimentos Permitidos, (k) renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (waiver), deverão ser aprovadas, em primeira convocação ou segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

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

15.15. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** 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; **(b)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI; **(d)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; **(e)** decorrer da substituição dos Créditos Imobiliários pela companhia securitizadora. As alterações devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas

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

15.17. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial dos Investidores no âmbito de sua competência legal, observados os quórums neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial dos Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais dos Investidores.

15.18. 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.

15.19. 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 ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

15.20. **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.

15.20.1. 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.provinciassecuritizadora.com.br](http://www.provinciassecuritizadora.com.br) e/ou [www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br)), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos investidores.

15.20.2. 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.

15.20.3. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Investidores será considerada como abstenção.

15.20.4. 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.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS – DESPESAS DA EMISSÃO**

16.1. **Despesa:** Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas relacionadas abaixo que serão arcadas pelo Fundo de Despesas ou diretamente pela Devedora e/ou pelos Avalistas de forma solidária com os recursos dos valores referentes ao Pagamento Adicional de Preço e/ou com outros recursos próprios ("Despesas"), a Emissora deverá observar o disposto abaixo:

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

- a. pela estruturação, emissão e distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 70.000,00 (setenta 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;
- a) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta), 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 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; e
- b) Remuneração Extraordinária da Emissora. 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 (um mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas; (c.3) em caso de integralizações via chamada de capital, o valor de R\$ 500,00 (quinquinhos reais) por integralização; (c.4) R\$ 200,00 (duzentos e vinte reais) por 2ª via de 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.6) R\$ 200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações;

- c) 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;
- d) 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
- e) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Nota Comercial, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e
- f) 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 dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos previstos na Cláusula 14.5 acima.
- (iii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

- (a) pela escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas mensais de R\$ 400,00 (quatrocentos 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 nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) 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

(c) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Operação, caso o Escriturador das Notas ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$ 5.000,00 (cinco 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\$ 583,33 (quinhentos e oitenta e três e trinta e três centavos), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) no caso de eventual aditamento da CCI: será devido parcela única, no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), a hora/homem trabalhada, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no Sistema de Negociação;

(d) 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/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

- (e) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Nota Comercial, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- (v) Remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos 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 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\$ 270,00 (duzentos e setenta 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;
- (vii) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (viii) Remuneração do Agente de Monitoramento. A remuneração do Agente de Monitoramento, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação,

será de (a) R\$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) por contrato auditado, com valor mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais); (b) R\$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos) por contrato, para o monitoramento de recebíveis, com valor mínimo mensal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais); e (c) R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, para o monitoramento de fluxo de caixa e viabilidade da SPE, 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 do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*,

(ix) Remuneração do Agente de Medição. A remuneração do Agente de Medição, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de (a) R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) pela análise orçamentária; e (b) R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) para o monitoramento da obra, 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 do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

(x) Remuneração do Co-Estruturador, ou quem este indicar, pela originação e co-estruturação da Operação de Securitização, quantia equivalente a R\$ 140.686,55 (cento e quarenta mil, seiscentos e oitenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), na data da primeira integralização dos CRI;

(xi) Remuneração do assessor legal da Operação. A remuneração do assessor legal, a título de parcela final dos honorários pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório Porto e Puerto Advogados Associados, inscrito no CNPJ sob o nº 05.886.050/0001-31, ou empresa subsidiária indicada, em parcela final no montante equivalente a R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), a 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

(xii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora 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 Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xiii) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xiv) 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 Emissora;

(xv) 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;

(xvi) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI;

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

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

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

- (xx) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (xii) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Emissora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;
- (xiii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, conforme descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização; e
- (xiv) 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.

16.1.1. 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, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

16.1.2. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

16.1.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão



retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

16.1.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

16.1.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

16.1.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

16.2. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

16.2.1. Fica a Emissora autorizada a abater dos Créditos Imobiliários o montante necessário para fins de pagamento ou reembolso do valor das Despesas que já sejam devidas quando do pagamento dos Créditos Imobiliários, exceto quando o pagamento é devido diretamente pela Devedora, sendo que para o pagamento das Despesas Iniciais, a Emissora deverá reter o montante necessário do pagamento dos Créditos Imobiliários devido à Devedora. Em relação às demais despesas recorrentes que não forem objeto de abatimento dos Créditos Imobiliários, tais despesas serão arcadas: (i) prioritariamente com recursos do Fundo de Despesas; (ii) caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas e não haja recursos dos Direitos Creditórios

suficientes para recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes; e (iii) caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora 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 Especial dos Investidores convocada para este fim.

16.2.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial dos Investidores convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de 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 dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

16.2.3. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de 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 Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

16.2.4. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

16.2.5. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços desta emissão, continuarem exercendo as

suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 16.2, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

16.2.6. As Despesas continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em atividades inerentes à sua função, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora e/ou dos respectivos prestadores de serviços.

16.3. Despesas adicionais: Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na Cláusula 16.2. acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora mediante a utilização de recursos próprios, bem como com recursos do Patrimônio Separado, em último caso, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) 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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais dos Investidores ("Despesas Adicionais").

16.4. Reembolso: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE**

17.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de assembleia, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio



do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet [www.provínciasecuritizadora.com](http://www.provínciasecuritizadora.com)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das assembleias serão:

- (i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e
- (ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

17.1.1. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

## **CLÁUSULA DEZOITO - REGISTRO DO TERMO**

18.1. Registro: Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão entregues para registro na B3, a fim de serem registrados, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

## **CLÁUSULA DEZENOVE - NOTIFICAÇÕES**

19.1. Notificações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

### **Se para a Emissora:**

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

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções  
CEP 04571-925, São Paulo/SP



At.: Mônica Miuki Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

E-mail: [monitoramento@provínciasecuritizadora.com.br](mailto:monitoramento@provínciasecuritizadora.com.br) / [middle\\_office@provínciasecuritizadora.com.br](mailto:middle_office@provínciasecuritizadora.com.br)

(esse último para preço unitário do ativo)

**Se para o Agente Fiduciário:**

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112, Itaim Bibi

CEP 04.538-132, São Paulo/SP

At.: Maria Cecilia Carrazedo de Andrade

Tel.: (11) 5412- 5400

E-mail: [agentefiduciario@hedgeinvest.com.br](mailto:agentefiduciario@hedgeinvest.com.br)

19.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima, todos os documentos e comunicações deverão também ser encaminhados por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (reíbo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

19.1.2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

**CLÁUSULA VINTE – FATORES DE RISCO**

20.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

20.1.1. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

20.1.2. Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

20.1.4. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

20.1.5. Para todos os efeitos, o formulário de referência da Emissora (“Formulário de Referência”) e os demais documentos públicos divulgados pela Emissora e/ou pela Devedora não fazem parte da Oferta e, portanto, não foram revisados, sob qualquer aspecto, pela Emissora e pelo assessor legal da Oferta. A Emissora não se responsabiliza por qualquer informação descrita no Formulário de Referência, ou que seja diretamente divulgada pela Devedora ou outras informações públicas sobre a Devedora que os potenciais Investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento.

20.1.6. Para uma descrição completa dos riscos relacionados à Emissora e ao seu setor de atuação,

os potenciais devem consultar as demonstrações financeiras e o Formulário de Referência e realizar sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes, inclusive recorrendo a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais e/ou investimentos, até a extensão que julgarem necessária para tomarem uma decisão consistente de investimento nos CRI.

## RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

### Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; rationamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da operação Lava-Jato e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

#### Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram 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 e por consequência sobre a Emissora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora.

#### Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao

dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

#### Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um crowdingout na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "risk-free" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

#### Risco referente a Súmula 176 STJ

O STJ publicou a Súmula nº 176, que enuncia que é "nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP" e que, apesar da referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI na Oferta ser questionada.

#### Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora, o que poderá afetar negativamente os titulares de CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderão causar desafios significativos para os titulares de CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

### Risco decorrente da Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado.

A Emissora e o(a) Devedor(a) não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou do(a) Devedor(a), o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. A falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiro e de capitais pode apresentar diversos riscos, incluindo: (i) a dificuldade em alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo, (ii) impacto nos preço de mercado dos ativos, em razão da diminuição da demanda por CRIs, o que pode resultar em uma redução dos preços dos títulos no mercado secundário, (iii) risco de perda de capital, especialmente se precisarem vender seus títulos sem um mercado com poucos compradores dispostos a adquiri-los, (iv) dificuldades para acessar seu capital investido, (v) aumento de risco de crédito associado aos CRI, dentre outros.

### Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode diminuir a capacidade de pagamento da Devedora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Qualquer rebaixamento da classificação de risco do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço de mercado dos CRI

A Devedora, a Emissora e os CRI podem ser adversamente afetados pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração de seu PIB, flutuações acentuadas do Real em relação ao dólar norte-americano, aumento do nível de desemprego e níveis mais baixos de gastos e confiança do consumidor. Tal cenário pode se intensificar com as políticas que vierem a ser adotadas pelo Governo Federal brasileiro. Qualquer rebaixamento das classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço de mercado dos CRI e, consequentemente, afetando de forma negativa os titulares dos CRI.

## RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, 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 no Brasil, 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.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de



seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que 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.

#### Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares de CRI.

### **RISCOS RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APlicáveis aos CRI**

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de 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. 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, poderá afetar a rentabilidade do CRI.

### **RISCOS RELATIVOS À EMISSORA**

### Crescimento da Emissora e 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 fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderão afetar o desempenho da Emissora.

### Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

A partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

### Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos do agronegócio ou imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos certificados de recebíveis do agronegócio e dos certificados de recebíveis imobiliários.

### A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia securitizadora



A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta Pública e da vigência dos CRI.

*Deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado pode afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI*

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários, a qual foi vinculada aos CRI por meio deste Termo de Securitização, por meio do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI representam créditos detidos pela Emissora em face da Devedora, correspondentes ao saldo da CCI, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização dependerá do recebimento das quantias devidas pela Devedora, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

*A importância de uma equipe qualificada*

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Os ganhos da Emissora provêm basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. 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.

*Risco relacionado a fornecedores da Emissora*



A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, Agente de Espelhamento, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, Escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

#### Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430/22. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

O patrimônio líquido da Emissora, é inferior ao valor total da Emissão. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade 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, conforme previsto no artigo 28 da Lei nº 14.430/22.

#### 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 CRI 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, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

#### Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Companhia, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Investidores pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

#### Risco da não realização da carteira de ativos



A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Investidores, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

*A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora*

Os CRI são lastreados pela CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Caso ainda, tais pagamentos dos Créditos Imobiliários não ocorram ou ocorram posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podem causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

## RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

### Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, sob rito de registro automático, está automaticamente dispensada de análise por parte da a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

### Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pela CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nestes fatores de risco, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

### Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série e, consequentemente, à totalidade das Notas Comerciais da respectiva série, em cada Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Notas Comerciais) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada

por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas nas Amortizações Extraordinárias, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

*Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ou a sua recompra resultará no resgate dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

*Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial dos Investidores*

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dos Investidores são aprovadas por maioria absoluta dos CRI presentes nas Assembleia Especial dos Investidores, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial dos Investidores.

*Baixa liquidez no mercado secundário*

Atualmente, 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. Dessa forma, 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.



### Estrutura

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 dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para Investidores Qualificados e público em geral, tendo em vista que a Oferta não cumpre o requisito previsto ao artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, §10 e §11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, e o inciso III do artigo 51 da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### Risco dos pagamentos das Despesas serem arcados pelos Titulares de CRI

As Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento das Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas serão pagas preferencialmente dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

### Guarda Física dos Documentos Comprobatórios

A perda e/ou extravio de quaisquer Documentos da Operação que sejam necessários para a cobrança dos Créditos Imobiliários poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

*Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado*

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

*Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora*

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

*Os Créditos Imobiliários são garantidos por Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI*

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigaçāo Garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos contratos das Garantias. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

*Risco de insuficiência das Alienações Fiduciária de Imóveis pela ausência de Laudo de Avaliação*



Uma vez que o valor atribuído aos Imóveis, para fins de liquidação forçada em leilão público no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não foram obtidos a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que os Imóveis efetivamente possuem o valor de liquidação que lhe foram atribuídos, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído aos Imóveis não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

#### Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

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

#### Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

### **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

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.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco

aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

#### Risco da existência de Credores Privilegiados

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

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

A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas

pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

#### *Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários*

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e /ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

### **FATORES DE RISCO RELACIONADOS ÀS GARANTIAS**

#### *Risco de Não Constituição das Garantias*



Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Contratos de Garantias, não se encontram devidamente registradas perante os competentes cartórios. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos Contratos de Garantias, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida eficácia, constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Caso haja o resgate antecipado ou, conforme o caso, dos CRI antes de tal registro, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme aplicável, não poderão proceder com a eventual excussão das garantias supramencionadas e poderão ter dificuldades, ou até mesmo sua impossibilidade, na excussão, o que poderá causar prejuízo financeiros aos Titulares de CRI.

#### Risco da insuficiência do Aval

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, a Securitizadora terá que iniciar a cobrança judicial da Devedora e/ou dos Avalistas, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

#### A honra do Aval pelos Avalistas pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros

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 nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais 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 das Notas Comerciais.

#### Risco relacionado aos Avalistas pessoas físicas

Os Avalistas que são pessoas físicas, na hipótese de eventual falecimento, a execução da garantia fidejussória ora prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. De modo que, não há como assegurar que o Aval prestado pelas pessoas físicas, quando executado, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.

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

A auditoria legal foi conduzida por escritório especializado e teve escopo limitado à Devedora e aos Avalistas e, consequentemente, a opinião legal emitida pelo escritório não contemplará pontos que eventualmente seriam tratados em uma auditoria legal que não possui escopo limitado. Nesse sentido, a auditoria legal foi realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e Avalistas para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; e (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e dos Avalistas, sendo certo que a referida auditoria será concluída até a data de liquidação dos CRI. A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria legal, não permite que sejam detectadas contingências referentes ao escopo acima e tal ponto pode, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores.

### Riscos identificados na conclusão da Auditoria Jurídica

Até a Data de Emissão dos CRI, a Auditoria Jurídica não havia sido concluída, de forma que, ficou previsto nos Documentos da Operação, em Condições Precedentes para liberação dos recursos à Devedora a conclusão da Auditoria Jurídica em curso. Caso a integralização dos CRI ocorra independentemente do encerramento da Auditoria Jurídica, e esta, posteriormente, não seja concluída, ou seja concluída de forma não satisfatória para a Emissora poderá impactar negativamente a efetividade das Garantias, reduzindo sua capacidade de cobertura e, consequentemente, ocasionando prejuízos aos Titulares do CRI.

### Risco de Performance do Empreendimento Alvo

O Empreendimento Alvo encontra-se em fase de construção, e em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários, com recursos advindos dos Direitos Creditórios.

### A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

A Emissora não poderá garantir que as coberturas das apólices de seguro mantidas pela Devedora estarão sempre disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Ademais, determinados riscos podem não estar cobertos pelas apólices (por exemplo, caso fortuito, força maior, interrupção de determinadas atividades, guerra, entre outros).



Adicionalmente, a Devedora não poderá garantir que, no vencimento das apólices atualmente vigentes, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Portanto, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices ou a impossibilidade de renovação das apólices podem afetar adversamente os negócios ou condição financeira da Devedora, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

#### Risco decorrente da não Formalização dos Contratos Imobiliários

Até a Data de Emissão os contratos imobiliários, objetos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, ainda não haviam sido formalizados, de modo que os compromissos de venda e compra das futuras unidades autônomas vêm sendo exigidos pela Devedora por meio da formalização de instrumentos denominados "Termos de Reserva". A não formalização dos Compromissos de Venda e Compra no prazo previsto nos Documentos da Operação poderá ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, bem como prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, ocasionar prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

### **RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA**

#### Risco de Crédito da Devedora

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

#### Riscos de Decisões Desfavoráveis Processuais

A Devedora ou Avalistas podem vir a ser parte relevante em ações judiciais, portanto não há garantia de que a Devedora ou Avalistas obtenham êxito nos processos judiciais em que é parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora ou Avalistas podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora ou Avalistas e, portanto, afetar e comprometer as obrigações assumidas pela Devedora ou Avalistas e causar o que causará prejuízo aos Titulares dos CRI.

#### Riscos decorrentes de processos judiciais e administrativos contra a Devedora e/ou a Avalista PJ

A Devedora e a Avalista PJ podem estar envolvidas em processos administrativos e judiciais que não foram identificados ou analisados na auditoria legal com escopo limitado, incluindo ações civis de improbidade administrativa passíveis de resultar em condenações pecuniárias, constrições patrimoniais ou outras medidas restritivas, no que se insere a Ação Civil de Improbidade Administrativa nº 1054667-27.2018.8.26.0053, que busca penalizar a Avalista PJ pela suposta ocorrência de fraude no recolhimento de ISS para obtenção de "habite-se" relativo ao imóvel localizado na Rua Nazaré Rezek, nº 277, Bairro do Jabaquara, São Paulo/SP, tendo sido proferida sentença de primeiro grau condenando a Avalista PJ pelo ato de improbidade administrativa previsto no artigo 9º, inciso I, da Lei nº 8.429/1992, (i) à pena indenizatória e multa civil no montante de R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais) como perda de valores acrescidos ilicitamente ao seu patrimônio; e (ii) proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de dez anos. A Avalista PJ interpôs recurso de apelação e aguarda julgamento. A possibilidade de perda foi classificada como remota pelo patrono da causa, conforme relatório emitido em 17 de dezembro de 2025.

#### Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que a Devedora está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais

podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

## **CLÁUSULA VINTE E UM - TRIBUTAÇÃO**

21.1. O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da regulamentação e legislação brasileiras em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares de 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, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. Considerando a possibilidade de alteração de tais regras tributárias, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito:

### *Tratamento fiscal*

Os Titulares de 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, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

### *Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF*

#### *Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil*

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora

de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

### *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

### Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA VINTE E DOIS - DISPOSIÇÕES GERAIS**

22.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das

obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

22.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

22.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 15.15 acima.

22.4. Invalidade: Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

22.5. Substituição de Prestadores de Serviço: A Instituição Custodiante, o Escriturador, o Agente Liquidante e o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Investidores, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços sejam prestados em inobservância aos respectivos contratos de prestação de serviço; (ii) caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo com a Emissora.

## **CLÁUSULA VINTE E TRÊS – ASSINATURA ELETRÔNICA, FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APPLICÁVEL**

23.1. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Contrato, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que



possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo.

23.1.1. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este Termo como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Contrato, bem como os demais efeitos produzidos por este Termo desde a data indicada ao final deste Termo.

23.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

23.3. Legislação Aplicável: Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente Termo, em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo dispensada a assinatura por testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 23 de dezembro de 2025.

*(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)*

## ANEXO I - REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

<b>Período</b>	<b>Datas de Pagamento do CRI</b>	<b>Taxa de Amortização (TAi)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
1	12/01/2026	0,0000%	Sim
2	10/02/2026	0,0000%	Sim
3	10/03/2026	0,0000%	Sim
4	10/04/2026	0,0000%	Sim
5	11/05/2026	0,0000%	Sim
6	10/06/2026	0,0000%	Sim
7	10/07/2026	0,0000%	Sim
8	10/08/2026	0,0000%	Sim
9	10/09/2026	0,0000%	Sim
10	13/10/2026	0,0000%	Sim
11	10/11/2026	0,0000%	Sim
12	10/12/2026	0,0000%	Sim
13	11/01/2027	0,0000%	Sim
14	10/02/2027	0,0000%	Sim
15	10/03/2027	0,0000%	Sim
16	12/04/2027	0,0000%	Sim
17	10/05/2027	0,0000%	Sim
18	10/06/2027	0,0000%	Sim
19	12/07/2027	0,0000%	Sim
20	10/08/2027	0,0000%	Sim
21	10/09/2027	0,0000%	Sim
22	11/10/2027	0,0000%	Sim
23	10/11/2027	0,0000%	Sim
24	10/12/2027	0,0000%	Sim
25	10/01/2028	0,0000%	Sim

26	10/02/2028	0,0000%	Sim
27	10/03/2028	100,0000%	Sim

## **ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELA CCI**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 23 de dezembro de 2025			
SÉRIE	2025	NÚMERO	134	TIPO DE CCI	<b>INTEGRAL</b>		
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ: 04.200.649/0001-07							
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções.							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04571-925
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 07.253.654/0001-76							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, Itaim Bibi.							
COMPLEMENTO	11º andar, conjunto 112 (parte),	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-132
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>QUINTAS CIDADE JARDIM SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b>							
CNPJ: 46.622.613/0001-61							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.452-000
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contarão com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos							

Creditórios; e (iv) Fundos; (v) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

**6. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:** O Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Quintas Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda., celebrado em 23 de dezembro de 2025.

#### **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VINCULADO AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.**

Matrícula	Cartório	Endereço
11.677	18º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo	R. Dr. João Neves Neto, nº 244, Bairro Morumbi, na cidade de São Paulo/SP, CEP: 05605-000.

#### **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

7.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	08 de janeiro de 2026.
7.2. PRAZO DE VENCIMENTO	806 (oitocentos e seis) dias, contados da Data de Emissão.
7.3. DATA DE VENCIMENTO FINAL	08 de março de 2028.
7.4. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
7.5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
7.6. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> ), expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano,

	base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
7.8. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.9. ENCARGOS MORATÓRIOS	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.

#### 8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	08/01/2026	0,0000%	Sim
2	06/02/2026	0,0000%	Sim
3	06/03/2026	0,0000%	Sim
4	08/04/2026	0,0000%	Sim
5	07/05/2026	0,0000%	Sim
6	08/06/2026	0,0000%	Sim
7	08/07/2026	0,0000%	Sim
8	06/08/2026	0,0000%	Sim
9	08/09/2026	0,0000%	Sim
10	08/10/2026	0,0000%	Sim

	11	06/11/2026	0,0000%	Sim	
	12	08/12/2026	0,0000%	Sim	
	13	07/01/2027	0,0000%	Sim	
	14	04/02/2027	0,0000%	Sim	
	15	08/03/2027	0,0000%	Sim	
	16	08/04/2027	0,0000%	Sim	
	17	06/05/2027	0,0000%	Sim	
	18	08/06/2027	0,0000%	Sim	
	19	08/07/2027	0,0000%	Sim	
	20	06/08/2027	0,0000%	Sim	
	21	08/09/2027	0,0000%	Sim	
	22	07/10/2027	0,0000%	Sim	
	23	08/11/2027	0,0000%	Sim	
	24	08/12/2027	0,0000%	Sim	
	25	06/01/2028	0,0000%	Sim	
	26	08/02/2028	0,0000%	Sim	
	27	08/03/2028	100,0000%	Sim	



### ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04.571- 925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 134ª emissão, em série única ("Emissão") para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, DECLARA, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, representados integralmente pela CCI e pela a Conta Centralizadora.

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, declara que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", concedido sob o nº 663, encontra-se atualizado.

São Paulo, [=] de 2025.

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**



## **ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

### **AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

**Razão Social: HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo/SP

CNPJ nº: 07.253.654/0001-76.

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Maria Cecilia Carrazedo de Andrade e Ricardo de Santos Freitas;

Número do Documento de Identidade: 44.026.236-7 SSP/SP e 14.546.235 SSP/SP

CPF nº: 343.913.778-37 e 121.220.368-26

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

**Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI**

**Número da Emissão: 134<sup>a</sup>**

**Número da Série: Única**

**Emissor: Companhia Província de Securitização**

**Quantidade: 25.000 (vinte e cinco mil) CRI**

**Classe: N/A**

**Forma: Nominativa e escritural**

Declara, nos termos da Resolução CVM 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. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM e à B3, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, [=] de 2025.

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**



## ANEXO V - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Instituição Custodiana"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrada em 23 de dezembro de 2025, com a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04.571- 925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora" e "Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins do artigo 18,§ 4º e do parágrafo único do artigo 23, ambos da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de Recebíveis Imobiliários da 134ª emissão, em série única da Emissora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI e pela Conta Centralizadora.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provinça de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Quintas Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.*".

São Paulo, [=] de 2025.

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

## **ANEXO VI - EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Nos termos do artigo 6º, § 2º da Resolução CVM 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

<b>Emissora: Cia Província de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários</b>	
<b>Série: Única</b>	<b>Emissão: 122ª</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 29.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 29.000</b>
<b>Data de Vencimento: 13/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,40% a.a. (base 252 dias)</b>	
<b>Status: Ativo</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.</b>	

## ANEXO VII – MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

DATA: [•]	<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS [•]</b>	Nº[•]
-----------	--	-------

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 da 134ª Emissão, Em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Provinça de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Quintas Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.", celebrado em 23 de dezembro de 2025, entre a Emissora e a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização").

### EMISSORA

**Companhia Provinça de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 550, 4º Andar, Cidade Mongões, CEP 04.571-925, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora").

### CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtda.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	[•]/[•]/[•]	[•]/[•]/[•]	134ª	ÚNICA	25.000	R\$ 1.000,00	R\$ [•]

### FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

Amortização		Juros Remuneratórios	
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa	Forma de Pagamento
Não há.	Conforme cronograma de pagamentos constante no anexo I do Termo de Securitização.	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios	Conforme cronograma de pagamentos constante no anexo I do Termo de Securitização.

	<p>correspondentes à 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>) ("Taxa DI"), acrescida de spread (sobretaxa) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois)</p>	
--	--	--

	Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI, calculados nos termos da Cláusula 5.2. do Termo de Securitização.	
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>		
Lastro:	A totalidade dos créditos imobiliários oriundos do “ <i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Quintas Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda</i> ”, (“ <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais</u> ” e “ <u>Notas Comerciais</u> ”), celebrado em 23 de dezembro de 2025, entre a <b>QUINTAS CIDADE JARDIM SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 21, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 46.622.613/0001-61 (“Devedora”); <b>F.F.I - EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 2º andar, conjunto 21, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 04.578.970/0001-20; <b>SOLIDI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Maestro Cardim, nº 1.251, 11º andar, Bela Vista, CEP 01.323-001, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 59.513.549/0001-22; <b>FABIO LUIZ FERRAMENTA ROSSI</b> , brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 7.982.647-7 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF sob o nº 082.386.328-03, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wilton Paes de Almeida, nº 207,	

	Cidade Jardim, CEP 05.678-020; <b>CARMO AUGUSTO MEGALE GUARITA</b> , brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de parcial de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Venezuela, nº 606, Jardim América, CEP 01.439-000; <b>FÁBIO SAID BITTAR</b> , brasileiro, empresário, casado sob o regime de parcial de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wilton Paes de Almeida, nº 207, Cidade Jardim, CEP 05.678-020; <b>RODRIGO ALVES DE CARVALHO</b> , brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de parcial de bens, portador da cédula de identidade RG nº 28.672.591-5 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF sob o nº 307.239.008-84, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apiacás, nº 161, Perdizes, CEP 05.017-020 e a Emissora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais.
Forma:	Nominativa e Escritural.
Agente Fiduciário:	Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Data do Termo de Securitização:	23 de dezembro de 2025.
Garantias:	Os CRI não contam com garantias. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pelo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundos; e (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.

### QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome, ou Denominação Social:	CPF ou CNPJ:	
{=}	{=}	
Endereço:	N.º	Complemento:
{=}	{=}	{=}
Cidade:	UF:	País:
{=}	{=}	{=}

### CRI SUBSCRITOS

Quantidade	Valor de Integralização por Unidade de CRI	Valor Total a ser integralizado
{=}	R\$ {=} , em {=}	R\$ {=} , em {=}

	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}	R\$ {=}, em {=}		
<b>FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO</b>				
[•]				
<b>ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES</b>				
<p>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 134ª Emissão de CRI da Emissora.</p> <p>Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.</p> <p><b>O Subscritor igualmente DECLARA que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização e no Sumário de Securitização</b>, o qual o Subscritor <u>declara</u> 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 e/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.</p> <p>O Subscritor, neste ato, <u>declara</u> ainda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;</li> <li>(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;</li> <li>(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;</li> <li>(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</li> </ul>				

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 4.3.4 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 Avalistas

(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 Direitos de Créditos, 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 irretratável, 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
- (xxxii) (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.

As Partes reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este instrumento, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste instrumento por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este instrumento como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste instrumento, bem como os demais efeitos produzidos por este instrumento desde a data indicada ao final deste instrumento.

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.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente instrumento, em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo dispensada a assinatura por testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

---

[•]

*Subscritor, representado por:*

Nome:

Cargo:

---

**Companhia Província de Securitização**

*Emissora, representada por:*

Nome:

Cargo:

## **ANEXO VIII**

### **Despesas**

#### **Despesas Iniciais**

<b>Custos de Emissão</b>	<b>Agente</b>	<b>Base de Cálculo</b>	<b>Alíquota / Valor</b>	<b>Tributos para Gossup</b>	<b>Total Geral</b>
Assessor Legal	Porto e Purto	Fixo	R\$ 72.000,00	0,00%	R\$ 72.000,00
Fee de Estruturação	Hedge	0,5% sobre Emissão	0,50%	11,15%	R\$ 140.686,55
Coordenador Líder	Província	Fixo	R\$ 30.000,00	11,15%	R\$ 33.764,77
Fee de Emissão	Província	Fixo	R\$ 40.000,00	11,15%	R\$ 45.019,70
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Hedge	Fixo	R\$ 15.000,00	11,15%	R\$ 16.882,39
Registro / Custodiante da CCI	Hedge	Fixo	R\$ 5.000,00	11,15%	R\$ 5.627,46

Auditoria de Recebíveis	Neo	Fixo (por Contrato - R\$55)*	R\$ 3.000,00	14,25%	R\$ 3.498,54
Análise Orçamentária	Trinus	Fixo	R\$ 6.500,00	14,25%	R\$ 7.580,17
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,0039680% 0,00%		R\$ 1.416,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,0027780% 0,00%		R\$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,0290000% 0,00%		R\$ 7.250,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,0010000% 0,00%		R\$ 250,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,0300000% 0,00%		R\$ 7.500,00
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Mensal	Hedge	Fixo	R\$ 1.250,00	11,15%	R\$ 1.406,87
Escrivatura e Banco Liquidante do CRI - 1ª Parcela Mensal	Hedge	Fixo	R\$ 400,00	11,15%	R\$ 450,20
Escrivatura da Nota Comercial - 1ª Parcela Mensal	Hedge	Fixo	R\$ 400,00	11,15%	R\$ 450,20
Custódia da CCI - 1ª Parcela Mensal	Hedge	Fixo	R\$ 583,33	11,15%	R\$ 656,53

Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,69
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
<b>Total</b>					<b>R\$ 358.883,07</b>

---

### Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Aliquota / Valor	Tributo			Total Geral
				s para	Grossup		
Agente Fiduciário	Hedge	Mensal	R\$ 1.250,00	11,15%	R\$ 1.406,87		
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Hedge	Semestral	R\$ 1.250,00	11,15%	R\$ 1.406,87		
Custódia da CCI Corporativo	Hedge	Mensal	R\$ 583,33	11,15%	R\$ 656,53		
Escrituração da Nota Comercial	Hedge	Mensal	R\$ 400,00	11,15%	R\$ 450,20		
Taxa de Administração	Província	Mensal	R\$ 3.950,00	11,15%	R\$ 4.445,69		

Monitoramento de Recebíveis	Neo	Mensal (por Contrato - R\$5,50)*	R\$	1.500,00	14,25%	R\$	1.749,27
Monitoramento de Fluxo Caixa e Viabilidade	Neo	Mensal	R\$	3.000,00	14,25%	R\$	3.498,54
Medição de Obra	Trinus	Mensal	R\$	3.500,00	14,25%	R\$	4.081,63
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R\$ 79,00		0,00%	R\$ 79,00	
Escriturador do CRI e BancoLiquidante	Hedge	Mensal	R\$ 400,00		11,15%	R\$ 450,20	
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R\$ 270,00		0,00%	R\$ 270,00	
Auditória 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\$ 275,00	
Custódia do CRI	B3	Mensal		0,0008000%	0,00%	R\$ 200,00	
				<b>Total</b>		<b>R\$ 22.468,34</b>	

## Descrição das Extraordinárias

**(1) Despesas Extraordinárias.** As “Despesas Extraordinárias” são as despesas listadas a seguir:

- (i) Registros: averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Especial dos Investidores, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (ii) Especialistas: os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores 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;
- (iii) Custas Judiciais: eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado, bem como perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente. Este item também engloba eventuais honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Operação;
- (iv) Liquidação e Custódia: despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, 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 relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (v) Publicações: despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias e/ou vinculados aos CRI, na forma da regulamentação aplicável e dos Documentos da Operação;

- (vi) Procedimentos Extraordinários: honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos Documentos da Operação;
- (vii) Tributos: taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à emissão dos CRI, à Operação e/ou ao Patrimônio Separado, bem como quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado, ou, ainda, eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (viii) Assembleias: todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia ordinária ou extraordinária dos Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (ix) Órgãos e Autoridades: quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- (x) Correspondências: quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI;
- (xi) Liquidação do Patrimônio Separado: quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (xii) Demais Despesas Extraordinárias: quaisquer outros honorários, custos, tributos, taxas e/ou despesas previstos nos Documentos da Operação e/ou necessários para manutenção da Operação, bem como dos direitos dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e do Agente Fiduciário.
- (2) Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade da Emitente. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Emitente:
- (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 Emitente, que não pagas por este.
- (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 9.514 e 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 IX

### Destinação de Recursos

**Tabela 1: Identificação do Empreendimento Alvo**

<b>Empreendimento Alvo</b>	<b>Proprietário</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>	<b>Possui Termo de Verificação de Obra/Habite-se?</b>	<b>Uso dos Recursos de recursos nos Imóveis decorrentes Alvo</b>	<b>Percentual estimado de recursos Alvo</b>	<b>Montante de recursos destinados aos Imóveis decorrentes Alvo</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de outras recebíveis fontes de imobiliários recursos</b>
Condomínio Quintas Cidade Jardim	<b>QUINTAS CIDADE JARDIM SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 46.622.613/0001-61	11.677	18º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo	Não	Obras	100%	-	Não

**Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis Alvo (semestral, em R\$)**

<b>1º Semestre/26</b>	<b>2º Semestre/26</b>	<b>1º Semestre/27</b>	<b>2º Semestre/27</b>
R\$ 5.464.973,33	R\$ 7.898.730,11	R\$ 8.176.346,58	R\$ 6.574.646,15

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais 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 Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, 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.

## **ANEXO X**

### **Modelo de Relatório Semestral**

Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]

#### **À HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo/SP

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

**QUINTAS CIDADE JARDIM SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 21, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 46.622.613/0001-61, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento ("Emitente"), em cumprimento ao disposto no Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Quintas Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda, firmado pela Emitente em 23 de dezembro de 2025 ("Termo de Emissão de Notas Comerciais"), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da liberação de recursos de integralização das Notas Comerciais emitidas no âmbito da Termo de Emissão de Notas Comerciais e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

<b>Denominação Empreendimento Alvo</b>	<b>Proprietário</b>	<b>Matrícula / Cartório</b>	<b>Endereço</b>	<b>Status da Obra (%)</b>	<b>Destinação dos recursos/etapa do projeto: incorporação, construção e outros</b>	<b>Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros</b>	<b>Comprovante de pagamento</b>	<b>Percentual 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\$ [==]

Declaro 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 Emitente e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

---

**QUINTAS CIDADE JARDIM SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,**

**ANEXO XI**  
**Formulário B3**

<b>Razão Social da Emissora</b> Companhia Província de Securitização			<b>CNPJ da Emissora</b> 04.200.649/0001-07	
<b>Instrumento Financeiro (CR + setor econômico)</b> CRI		<b>Nº de Emissão</b> 134 <sup>a</sup>		<b>Série</b> Única
<b>Data de emissão</b> 23/12/2025	<b>Data de vencimento</b> 10/03/2028	<b>Quantidade</b> 25.000	<b>Preço unitário (R\$)</b> 1.000,00	<b>Valor de Emissão (R\$)</b> 25.000.000,00
<b>Instituição Custodiante</b> HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		<b>Classe</b> Única	<b>Lote adicional (Sim/Não)</b> Não	<b>Início da rentabilidade (emissão/1<sup>a</sup> integralização)</b> 1 <sup>a</sup> integralização
<b>Lastro</b> Nota Comercial	<b>Razão Social da Devedora / Cedente</b> QUINTAS CIDADE JARDIM SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.			<b>CNPJ da Devedora / Cedente</b> 46.622.613/0001-61
<b>Devedor é cia aberta?</b> Não		<b>Devedor é EGEM ou EFRF?</b> Não	<b>Concentração (Tipo de Lastro)</b> Integralmente na Devedora	<b>Devedor divulgou DF?</b> Não
<b>Regime Fiduciário</b> Sim		<b>Previsão de revolvência</b> Não		<b>Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão</b> 25.000.000,00
<b>Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver)</b>		<b>Taxa de juros</b> 3,50%	<b>Critério juros</b> 252 dias	<b>Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido)</b> Dias Úteis

DI (D-5)			
<b>Incorporação de juros?</b> Não	<b>Dia de pgto de juros</b> <b>Periodicidade de juros</b> Mensal, conforme Anexo I do Termo de Securitização	<b>Carência p/ pgto de juros – a partir de</b> Não	<b>Periodicidade de amortização</b> No vencimento.
<b>Dia de pgto da amortização</b> 27/03/2028	<b>Carência p/ pgto de amortização – a partir de</b> N/A	<b>Base para amortização</b> Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	<b>Segue caderno de fórmulas</b> <b>B3?</b> Sim
<b>Garantia Fidejussória?</b> Sim	<b>Razão Social do Garantidor</b> F.F.I - EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA  SOLIDI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA  FABIO LUIZ FERRAMENTA ROSSI  CARMO AUGUSTO MEGALE GUARITA  FÁBIO SAID BITTAR  RODRIGO ALVES DE CARVALHO		<b>CNPJ do Garantidor</b> 04.578.970/0001-20  59.513.549/0001-22  082.386.328-03  075.600.208-79  075.779.018-65  307.239.008-84

<b>Garantia Real?</b>	<b>Razão Social do Garantidor</b>		<b>CNPJ do Garantidor</b>
Sim	QUINTAS CIDADE JARDIM SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA		46.622.613/0001-61
	F.F.I - EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA		04.578.970/0001-20
	SOLIDI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA		59.513.549/0001-22
<b>Descrição da garantia</b>			
(i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundos; e (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.			
<b>Admite resgate?</b>	<b>Resgate a partir de</b>	<b>Fórmula de resgate</b>	
Sim	A qualquer tempo	Não	
<b>Admite amortex?</b>	<b>Amortex a partir de</b>	<b>Fórmula de amortex</b>	
Sim	<b>Data de emissão</b> 13º mês (inclusive), ou seja, 11/01/2027	Não	
<b>Admite recompra?</b>	<b>Recompra a partir de</b>	<b>Cláusula de vcto antecipado?</b>	<b>Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)</b>
Não	n/a	Sim	Sim

<b>Tipo de oferta</b>	<b>Rito da Oferta</b>	<b>Público da oferta</b>	<b>Bookbuilding</b>	<b>Distribuição parcial</b>
Pública	Automático	Profissional	n/a	Sim
<b>Regime de colocação</b>	<b>Forma de integralização</b>	<b>Admite ágio ou deságio</b>	<b>Admite chamada de capital?</b>	<b>Data de início de negociação</b> Após divulgação do anúncio

Melhores Esforços	À vista	Sim	Sim	de início
<b>Título sustentável</b> Não	<b>Certificado por</b> N/A	<b>Data da verificação</b> N/A	<b>Guia de padronização</b> Não	<b>Rating</b> N/A



# MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WJ77D-TDC5U-RQ769-6EL2E

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)

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade (CPF 343.913.778-37)

Ricardo de Santos Freitas (CPF 121.220.368-26)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WJ77D-TDC5U-RQ769-6EL2E>

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

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